

◆ 서울특별시고시 제2024-639호

도시관리계획(화곡역지구중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면
고시

서울특별시고시 제1996-138호(1996.6.5.)로 지구단위계획구역 최초 결정, 서울특별시고시 제2006-421호(2006.12.14.)로 결정(변경)된 “화곡역지구중심 지구단위계획”에 대하여 2024년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.7.10.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

2006년 재정비 이후 지역 여건 변화와 관련 제도 개정사항 등을 반영하고 화곡역 환승역세권 조성에 따른 지구중심의 기능 강화 및 맞춤형 공간계획 수립을 위하여 지구단위계획구역을 확대하고 계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	화곡역지구중심 지구단위계획구역	강서구 화곡동 1064번지 일원	55,900	증) 85,773	141,673	서울특별시고시 제1996-138호 (1996.6.5.)	-
폐지	②	강서구 화곡동 401-1번지 역세권정년주택	강서구 화곡동 401-1	537.5	감) 537.5	-	서울특별시고시 제2019-29호 (2019.1.17.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	화곡역지구중심 지구단위계획구역	지구단위계획구역 면적 확대 - 55,900㎡ ⇒ 141,673㎡ 증) 85,773㎡	상위계획에서 부여한 역할 수행 및 화곡역 지구중심의 중심기능 강화를 위하여 지구단위계획구역 확장

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
②	강서구 화곡동 401-1번지 역세권청년주택 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 폐지	• 사업 완료된 지구단위계획구역 폐지 및 금회 확장하는 화곡역 지구단위계획구역에 포함하여 획지로 관리

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	55,900	증) 85,773	141,673	100.0	-
제2종일반주거지역	-	증) 14,990	14,990	10.6	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	-	증) 7,081	7,081	5.0	-
제3종일반주거지역	-	증) 60,604	60,604	42.7	-
준주거지역	-	증) 3,098	3,098	2.2	-
일반상업지역	55,900	-	55,900	39.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유	비고
	기정	변경			
-	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	증) 14,990	• 지구단위계획구역 확장에 따라 편입되는 구역의 용도지역 포함 ※ 용도지역 변경 없음	-
-	제2종일반주거지역 (7층 이하)	제2종일반주거지역 (7층 이하)	증) 7,081		
-	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	증) 60,604		
-	준주거지역	준주거지역	증) 3,098		

2. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	중요시설물 보호지구	공항중요시설물보호 지구	김포국제 공항주변	수평표면 57.86m 이하	57,931,000 (55,900)	서울시고시 제120호 (1977.4.22.)	김포 공항
변경	①	중요시설물 보호지구	공항중요시설물보호 지구	김포국제 공항주변	수평표면 57.86m 이하	57,931,000 (141,673)	서울시고시 제120호 (1977.4.22.)	김포 공항

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	공항중요 시설물보호지구	- 구역 내 용도지구 면적 변경 - 기정 : 55,900㎡ - 변경 : 141,673㎡ 증) 85,773㎡	지구단위계획구역 확장에 따라 편입되는 구역의 용도지구 포함

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

며. 가. 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	27	3,875	52,315	2	112	513	4	1,440	35,295	21	2,323	16,507
대로	2	1,150	33,221	-	-	-	2	1,150	33,221	-	-	-
중로	2	232	2,585	-	-	-	-	-	-	2	232	2,585
소로	23	2,493	16,509	2	112	513	2	290	2,074	19	2,091	13,922

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	38	30	주간선 도로	7,250 (406)	가양동 158-4 (화곡동 1076-14)	고척동 (화곡동 1052)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	강서로
변경	대로	2	38	30	주간선 도로	7,250 (750)	가양동 158-4 (화곡동 404-6)	고척동 (화곡동 1031)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	강서로
기정	대로	2	39	30	주간선 도로	3,770 (357)	등촌동 628 (화곡동 1063-8)	외발산동 대로3-83 (화곡동 1065-1)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	화곡로
변경	대로	2	39	30	주간선 도로	3,770 (400)	등촌동 628 (화곡동 1063-8)	외발산동 대로3-83 (화곡동 1074)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	화곡로
기정	중로	3	1	12	집산도로	47	화곡동 402-1	화곡동 402-4	일반도로	-	-	-
기정	중로	3	2	12	집산도로	185	화곡동 105-367	화곡동 1076-14	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	43	화곡동 1032-16	화곡동 1032-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	123	화곡동 1051-25	화곡동 1051	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	2	6	국지도로	322	화곡동 1051-25	화곡동 1032	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	144	화곡동 1051-26	화곡동 1050-38	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	57	화곡동 1065-1	화곡동 1065	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	70	화곡동 1074-30	화곡동 1074-20	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	5	6	국지도로	167	화곡동 1074-30	화곡동 1074-2	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	206	화곡동 402-4	화곡동 1075	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	58	화곡동 1075-53	화곡동 1075-49	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	40	화곡동 1031-25	화곡동 1031-23	일반도로	-	-	-

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	9	6	국지도로	220	화곡동 1063-13	화곡동 1053	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	9	6	국지도로	332	화곡동 1063-13	화곡동 1031-3	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	10	6	국지도로	40	화곡동 1052-11	화곡동 1052-9	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	11	6	국지도로	105	화곡동 1062-12	화곡동 1062-20	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	12	6	국지도로	48	화곡동 1060-36	화곡동 1060-39	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	13	6	국지도로	115	화곡동 105-398	화곡동 143-36	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	15	4	국지도로	72	화곡동 105-357	화곡동 143-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	16	4	국지도로	75	화곡동 105-72	화곡동 114-12	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	17	4	국지도로	50	화곡동 1074-20	화곡동 1074-17	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	18	8	국지도로	50	화곡동 1074-2	화곡동 1074	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	19	4	국지도로	35	화곡동 401-22	화곡동 401-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	20	10	국지도로	62	화곡동 1031-3	화곡동 1031	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	21	9	국지도로	240	화곡동 404-8	화곡동 105-373	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	22	4	국지도로	125	화곡동 105-261	화곡동 105-133	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	23	6	국지도로	57	화곡동 404-27	화곡동 404-4	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	24	10	국지도로	50	화곡동 1032	화곡동 1051-27	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-38	대로 2-38	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (406m → 750m)	지구단위계획구역 확대로 구역 내 편입되는 도로 연장 증가
대로 2-39	대로 2-39	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (357m → 400m)	
소로 3-2	소로 3-2	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (123m → 322m)	
소로 3-5	소로 3-5	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (70m → 167m)	
소로 3-9	소로 3-9	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (220m → 332m)	

2) 철도

■ 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철 도 (정거장)	도시철도 (화곡역)	강서구 화곡동 1076 일대	3,233.7	-	3,233.7	건고 제695호 (90.10.13.)	5호선

나. 공간시설

1) 광장

■ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	133	화곡광장	광장	강서구 화곡동 145	6,100	-	6,100	건고 제145호 (78.6.15.)	-

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모에 관한 결정(변경)조서

■ 최대개발규모에 관한 결정 조서(변경)

위 치		최대개발규모		비 고
		기정	변경	
간선변	상업지역	2,000㎡ 이하	2,500㎡ 이하	-
	주거지역	-	2,000㎡ 이하	-
이면부	상업지역	800㎡ 이하	1,000㎡ 이하	-
	주거지역	-	800㎡ 이하	-

※ 최대개발규모 적용 예외 사항

- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발 지정 및 권장된 필지
- 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립시

■ 최대개발규모 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
변경	· 간선변 상업지역 - 최대개발규모 2,000㎡ ⇒ 2,500㎡	· 환승 역세권 중규모 개발 유도를 위해 기정 간선변 상업지역 최대 개발규모 변경	-
신설	· 간선변 주거지역 - 최대개발규모 2,000㎡	· 환승 역세권 중규모 개발 유도를 위해 편입되는 간선변 주거지역에 대한 최대개발규모 결정	-
변경	· 이면부 상업지역 - 최대개발규모 800㎡ ⇒ 1,000㎡	· 편입되는 주거지역 및 구역별 위계 고려, 기존 이면부 상업지역 최대개발규모 변경	-
신설	· 이면부 주거지역 - 최대개발규모 800㎡	· 편입되는 이면부 주거지역의 최대개발규모 결정	-

나. 가구에 관한 결정(변경)조서

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가 구 번 호	비 고
기 정	C1 ~ C12	
변 경	C1 ~ C21	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
변 경	· 가구 C13~21 결정	· 편입된 대지에 대하여 가구 결정	-

다. 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
기 정	· 간선변 적정 대지규모 유도 · 기공동개발에 대한 획지 규제	42개소
변 경	· 기정 획지 해제 - 기개발완료 획지는 공동개발 지정으로 변경 · 화곡동 401-1 획지 1개소 결정 - 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획구역	1개소

■ 획지에 관한 결정 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
변 경	· 획지 해제	· 획지계획을 지양하고 자율적 공동개발 유도를 위해 획지 해제	-

라. 공동개발에 관한 결정(변경)조서

■ 공동개발에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획 기 준	비 고
기정	공동개발(지정) · 간선변/이면부 적정 대지규모 유도 · 공동개발에 따른 인접 필지 맹치화 방지	16개 (36개 필지)
	공동개발(권장) · 간선변/이면부 적정 대지규모 유도	3개 (5개 필지)
변경	공동개발(지정) · 기공동개발 완료 필지 및 동일 소유 필지	43개 (112개 필지)
	공동개발(권장) · 세장형 · 부정형 필지 및 맹지 발생 방지	9개소 (16개 필지)
	자율적 공동개발 · 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용	구역 전체

■ 공동개발에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 공동개발(지정) 계획기준 및 계획 필지 변경	• 동일소유자 및 기공동개발 필지 반영	-
	• 공동개발(권장) 계획기준 및 계획 필지 변경	• 세장형·부정형 필지 및 맹지 발생 방지를 위해 공동개발 유도	-
신 설	• 구역 전체 자율적 공동개발	• 중규모 공동개발 유도를 위해 전구역 자율적 공동개발 결정	-

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
C1	1,722.0	화곡동	1051대	172.6	-	-	-
		화곡동	1051-1대	845.5	획지	-	-
		화곡동	1051-9도	0.7		-	-
		화곡동	1051-10도	16.4		-	-
		화곡동	1051-4대	188.5	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1051-5대	159.4			
		화곡동	1051-6대	171.2	-	-	-
		화곡동	1051-7대	161.5	-	-	-
		화곡동	1051-29대	6.2	-	-	-
C2	3,405.8	화곡동	1051-17대	655.2	획지	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1051-13대	175.1			
		화곡동	1051-19대	181.1			
		화곡동	1051-20대	12.6			
		화곡동	1051-21대	167.8			
		화곡동	1051-27대	1,299.9	-	-	-
		화곡동	1051-24대	192.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1051-25대	189.9			
		화곡동	1051-26대	531.6	획지	-	-
C3	7,262.3	화곡동	1065-22대	1087	획지	-	-
		화곡동	1065대	199.7	-	-	-
		화곡동	1065-2대	377	-	-	-
		화곡동	1065-6대	545.9	-	-	-
		화곡동	1065-20대	182.2	-	-	-
		화곡동	1065-31대	227.5	획지	공동개발 (권장)	세장형·부정형필지
		화곡동	1065-24대	421.3			
		화곡동	1065-14대	187.8	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1065-17대	1167.2			
		화곡동	1065-9대	608.8	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1065-16대	295.5			

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	1065-13대	265.8			
		화곡동	1065-8대	616.8	확지	-	-
		화곡동	1065-1대	702.2	확지	-	-
		화곡동	1065-4대	377.6	-	-	-
C4	3,043.1	화곡동	1074-17대	288.9	확지	-	-
		화곡동	1074-18대	1070.1	-	-	-
		화곡동	1074-19대	167.9	-	-	-
		화곡동	1074-20대	160.1	-	-	-
		화곡동	1074-28대	151.4	-	-	-
		화곡동	1074-29대	146.6	-	-	-
		화곡동	1074-30대	148.7	-	-	-
		화곡동	1074-24대	337.5	확지	-	-
		화곡동	1074-31대	175.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1074-32대	170.5	확지		
화곡동	1074-33대	226.0					
C5	3,068.8	화곡동	1075대	376.5	확지	공동개발 (권장)	세장형·부정형필지
		화곡동	1075-1대	332.7	확지		
		화곡동	1075-3대	255.5	확지	공동개발 (지정)	기공동개발 동일소유자
		화곡동	1075-4대	205.5			
		화곡동	1075-5대	196.7	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발 동일소유자
		화곡동	1075-6대	203.6			
C6	2,516.1	화곡동	1075-8대	199.5	-	-	-
		화곡동	1075-9대	177.3	-	-	-
		화곡동	1075-11대	193.8	-	-	-
		화곡동	1075-15대	205.0	-	-	-
		화곡동	1075-18대	272.5	-	-	-
		화곡동	1075-19대	193.6	-	-	-
		화곡동	1075-20대	164.7	-	-	-
		화곡동	1075-23도	2.5	-	-	-
		화곡동	1075-24도	89.4	-	-	-
		화곡동	1075-12대	206.0	확지	-	-
		화곡동	1075-13대	201.3	확지	-	-
		화곡동	1075-25대	188.5	확지	-	-
		화곡동	1075-37대	205.8		-	-
		화곡동	1075-39대	337.3	확지	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1075-40대	19.7			
		화곡동	1075-41대	10.9			
		화곡동	1075-53대	385.6			
		화곡동	1075-10대	206.7	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1075-16대	1.1			
		화곡동	1075-31대	168.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1075-32대	13.7			

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	1075-33대	187.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1075-27대	182.2			
		화곡동	1075-30대	201.1			
		화곡동	1075-42대	184.7	-	-	-
		화곡동	1075-44대	184.6	-	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1075-45대	145.5	-		
		화곡동	1075-47대	262.8	-	-	-
		화곡동	1075-49대	162.9	-	-	-
C7	2,469.6	화곡동	1077대	235.1	-	-	-
		화곡동	1077-1대	297.4	-	-	-
		화곡동	1077-2대	84.7	획지	-	-
		화곡동	1077-3대	97.8		-	-
		화곡동	1077-4대	389.7		-	-
		화곡동	402-1주	525.6	획지	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	402-2주	218.5			
		화곡동	402-3대	228.4	-	-	-
C8	6,058	화곡동	1076-14대	1194.7	획지	-	-
		화곡동	1076-16대	403.3	획지	-	-
		화곡동	1076-17대	359.3		-	-
		화곡동	1076-24대	419.3		-	-
		화곡동	1076-19대	993.1	획지	공동개발 (권장)	세정형·부정형필지
		화곡동	1076-21대	58.4			
		화곡동	1076-1대	408.0	획지	-	-
		화곡동	1076-2대	347.5	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1076-3대	227.8			
		화곡동	1076-4대	223.1	-	-	-
		화곡동	1076-5대	230.2	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1076-6대	391.6			
		화곡동	1076-7대	221.5	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1076-9대	198.4			
		화곡동	1076-10대	381.8			
C9	7,023	화곡동	143대	132	획지	공동개발 (권장)	세정형·부정형필지
		화곡동	143-36대	257			
		화곡동	140-19대	1,036	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	140-38대	277			
		화곡동	105-351대	23.0	획지	공동개발 (지정)	동일소유자 (「강서구고시 2008-66」주1))
		화곡동	105-352대	43.0			
		화곡동	114-110도	4.0			
		화곡동	114-22대	179.0			
		화곡동	114-102대	446.0			
		화곡동	140-40대	18.0			

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	140-35대	351.0			
		화곡동	140-36대	11.0			
		화곡동	140-37대	72.0			
		화곡동	105-354대	183.0			
		화곡동	105-355대	213.0	-	-	-
		화곡동	114-100대	260.0	획지	-	-
		화곡동	143-37대	142.0	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	143-38대	149.0			
		화곡동	143-40대	291.0	-	공동개발 (권장)	세장형 · 부정형필지
		화곡동	143-78대	10.0	-		
		화곡동	143-5대	182.0	-	-	-
		화곡동	143-6대	718.0	-	-	-
		화곡동	143-5대	182.0	-	-	-
		화곡동	143-11대	670.0	-	-	-
		화곡동	105-369대	156.0	-	-	-
		화곡동	105-370대	174.0	-	-	-
		화곡동	105-368대	96.0	공동개발 (지정)	-	-
		화곡동	105-397대	82.0		-	-
		화곡동	105-367대	194.0	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	105-404대	70.0			
		화곡동	105-366대	174.0		-	-
		화곡동	105-365대	164.0	공동개발 (권장)	-	-
		화곡동	105-364대	211.0			-
		화곡동	105-363대	190.0	공동개발 (권장)	-	-
		화곡동	105-362대	257.0		-	-
		화곡동	746-15대	42.0	공동개발 (지정)	-	기공동개발
		화곡동	105-357대	144.0	-	공동개발 (권장)	
		화곡동	105-358대	190.0	-		
		화곡동	105-359대	184.0	-	-	-
		화곡동	105-378대	433.0	-	-	-
		화곡동	105-398대	365.0	-	-	-
C10	4,623	화곡동	1063-8대	570.1	획지	-	-
		화곡동	1063-10대	584.5	획지	-	-
		화곡동	1063-11대	148.1	-	-	기공동개발 세장형 · 부정형필지
		화곡동	1063-12대	726.5	획지	공동개발 (권장)	
		화곡동	1063-3대	154.3		-	
		화곡동	1063-19대	305.3	획지	공동개발 (지정)	동일소유자 세장형 · 부정형필지
		화곡동	1063-15대	26.4		-	
		화곡동	1063-16대	167.1		-	
		화곡동	1063-13대	348.6		-	
		화곡동	1063-5대	146.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1063-6대	161.7			

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	1063대	183.4	공동개발 (지정)	-	-
		화곡동	1063-1대	179.4		-	-
		화곡동	1063-2대	231.5	-	-	-
		화곡동	1063-4대	276.2	-	-	-
		화곡동	1063-7대	215.3	-	-	-
		화곡동	1063-17대	198.0	-	-	-
C11	2,832.3	화곡동	1064-4대	347.0	획지	-	-
		화곡동	1064대	2,485.3	획지	-	-
C12	4,826.1	화곡동	1052-9대	344.1	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1052-10대	117.3			
		화곡동	1052-6대	1,712.7	획지	-	-
		화곡동	1052-4대	189.5	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1052-5대	345.9			
		화곡동	1052-1대	201.7	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1052대	343.8			
		화곡동	1052-16대	157.0	-	-	-
		화곡동	1052-17대	155.4	-	-	-
		화곡동	1052-3대	196.8	-	-	-
		화곡동	1052-2대	218.6	-	-	-
		화곡동	1052-11대	207.7	-	-	-
		화곡동	1052-12대	212.0	-	-	-
		화곡동	1052-14대	214.1	-	-	-
		화곡동	1052-15대	209.5	-	-	-
C13	7,150.7	화곡동	1032대	472.2	-	-	-
		화곡동	1032-1대	252.1	-	-	-
		화곡동	1032-27대	476.3	-	-	-
		화곡동	1032-2대	169.1	-	공동개발 (권장)	부정형 필지 해소
		화곡동	1032-3대	193.5	-		
		화곡동	1032-4대	182.5	-	공동개발 (권장)	부정형 필지 해소
		화곡동	1032-5대	207.7			
		화곡동	1032-6대	320.0	-	-	-
		화곡동	1032-7대	786.1	-	-	-
		화곡동	1032-10대	226.6	-	-	-
		화곡동	1032-11대	240.8	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1032-18대	417.4	-		
		화곡동	1032-12대	193.4	-	-	-
		화곡동	1032-13대	197.7	-	-	-
		화곡동	1032-14대	230.0	-	-	-
		화곡동	1032-15대	154.4	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1032-16대	220.7	-		
		화곡동	1032-17대	607.1	-	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	1032-19대	216.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1032-20대	268.4	-		
		화곡동	1032-21대	47.1	-		
		화곡동	1032-23대	466.6	-	-	-
		화곡동	1032-25대	598.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1032-26대	89.1	-		
C14	2,707.4	화곡동	1031대	374.0	-	-	-
		화곡동	1031-1대	790.2	-	-	-
		화곡동	1031-3대	207.8	-	-	-
		화곡동	1031-4대	183.1	-	-	-
		화곡동	1031-5대	203.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1031-6대	579.6	-		
		화곡동	1031-7대	182.6	-	-	-
		화곡동	1031-8대	186.4	-	-	-
C15	2,839.9	화곡동	1031-10대	209.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1031-11대	188.2	-		
		화곡동	1031-12대	1,293.3	-		동일소유자
		화곡동	1031-15대	152.3	-		
		화곡동	1031-16도	48.4	-		
		화곡동	1031-18대	141.0	-		
		화곡동	1031-23대	533.4	-	-	-
		화곡동	1031-19대	131.5	-	-	-
		화곡동	1031-25대	142.3	-	-	-
		화곡동	1074-12대	976.5	-	-	-
C16	4,378.4	화곡동	1074대	680.0	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1074-1대	262.3	-		
		화곡동	1074-2대	308.8	-	-	-
		화곡동	1074-3대	127.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1074-4대	143.7	-		
		화곡동	1074-5대	227.0	-	-	-
		화곡동	1074-6대	244.1	-	-	-
		화곡동	1074-7대	794.1	-	-	-
		화곡동	1074-9대	236.5	-	-	-
		화곡동	1074-10대	161.4	-	-	-
		화곡동	1074-13대	56.7	-	-	-
		화곡동	1074-15대	159.8	-	-	-
C17	2613.0	화곡동	401-1대	537.5	획지	획지	기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획구역
		화곡동	401-2대	481.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	401-25대	481.5	-		
		화곡동	401-5대	265.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	401-6대	283.6	-		

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
C18	3,086	화곡동	401-9대	264.5	-		
		화곡동	401-8대	299.1	-	-	-
		화곡동	401-11대	254.1	-	-	-
		화곡동	401-12대	250.8	-	-	-
		화곡동	401-13대	257.1	-	-	-
		화곡동	401-14대	266.4	-	-	-
		화곡동	401-15대	263.5	-	-	-
		화곡동	401-16대	241.9	-	-	-
		화곡동	401-17대	252.8	-	-	-
		화곡동	401-18대	176.5	-	-	-
		화곡동	401-20대	262.5	-	-	-
		화곡동	401-21대	255.1	-	-	-
		화곡동	401-22대	254.8	-	-	-
		화곡동	401-23대	175.2	-	-	-
		화곡동	401-24대	175.3	-	-	-
C19	7,241.3	화곡동	105-373대	324.0	-	-	-
		화곡동	105-374대	311.0	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-375대	265.0	-		
		화곡동	105-376대	126.0	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-381대	159.0	-		
		화곡동	105-377대	112.0	-	-	-
		화곡동	105-387대	112.0	-	-	-
		화곡동	403-3대	251.3	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	403-22대	274.9	-		
		화곡동	403-1대	425.4	-	-	-
		화곡동	403-2대	299.8	-	-	-
		화곡동	403-4대	292.8	-	-	-
		화곡동	403-6대	241.6	-	-	-
		화곡동	403-7대	269.7	-	-	-
		화곡동	403-8대	222.4	-	-	-
		화곡동	403-9대	257.1	-	-	-
		화곡동	403-10대	219.5	-	-	-
		화곡동	403-11대	316.3	-	-	-
		화곡동	403-12대	272.7	-	-	-
		화곡동	403-13대	220.5	-	-	-
		화곡동	403-14대	252.5	-	-	-
		화곡동	403-15대	235.6	-	-	-
		화곡동	403-16대	208.3	-	-	-
		화곡동	403-17대	318.7	-	-	-
		화곡동	403-21대	219.5	-	-	-
		화곡동	105-141대	269.0	-	-	-
		화곡동	403-5대	417.7	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-142대	166.0	-		

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	105-553대	181.0	-		
C20	3,548	화곡동	105-128대	221.0	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-129대	198.0	-		
		화곡동	105-130대	205.0	-	-	-
		화곡동	105-131대	198.0	-	-	-
		화곡동	105-132대	198.0	-	-	-
		화곡동	105-133대	195.0	-	-	-
		화곡동	105-134대	195.0	-	-	-
		화곡동	105-135대	192.0	-	-	-
		화곡동	105-136대	198.0	-	-	-
		화곡동	105-137대	198.0	-	-	-
		화곡동	105-138대	199.0	-	-	-
		화곡동	105-253대	184.0	-	-	-
		화곡동	105-254대	199.0	-	-	-
		화곡동	105-255대	192.0	-	-	-
		화곡동	105-258대	219.0	-	-	-
		화곡동	105-259대	189.0	-	-	-
		화곡동	105-260대	185.0	-	-	-
		화곡동	105-261대	183.0	-	-	-
C21	2,170.2	화곡동	404-2대	496.8	-	-	-
		화곡동	404-3대	246.5	-	-	-
		화곡동	404-4대	264.5	-	-	-
		화곡동	404-5대	244.2	-	-	-
		화곡동	404-6대	249.8	-	-	-
		화곡동	404-8대	218.5	-	-	-
		화곡동	404-25대	203.0	-	-	-
		화곡동	404-27대	246.9	-	-	-

주1) 「강서구고시 2008-66」(2008.9.18.) 조건부 동의 사항

- 구유지 매매 당시 매각조건 등 관련 사항 확인
- 시설 폐쇄인가 전 사전행정절차 진행 등에 대한 서울시교육청 의견 확인
- 주차장 출입구 및 주차타워 앞 동선 등 주차계획 재검토
- 교육연구시설(연면적 1,000㎡ 이상) 일부 유지할 것
- 학력인정시설 폐쇄인가 후 건축허가 신청할 것

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 불허용도 결정(변경)조서

■ 불허용도 결정조서(변경)

구분	불허용도		비고
	기 정	변 경	
A	「서울특별시 도시계획조례」 제44조에 의한 미관지구안의 건축물 용도제한 - 자동차 관련 시설 중 건축물 부설주차장 제외 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(공관제외) 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교	「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 장의사 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외 철타이 있는 골프 연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유 가스 충전소 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장 (부수시설 제외)	-
B	「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 장례식장(부대시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)	「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 장의사 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프 연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유 가스 충전소, 저공해자동차의 연료공급시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장(부수시설 제외)	-

구분	불허응도		비고
	기 정	변 경	
C	「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 장례식장(부대시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) 「학교보건법」 제6조의 학교환경위생(절대·상대)정화구역내의 건축물 용도제한	「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 장의사 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장(부수시설 제외)	-
D	-	「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 장의사 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장(부수시설 제외)	-
E	-	「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 행위 제한 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 장의사 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외)	-

구분	불허용도		비고
	기 정	변 경	
		가스 충전소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장 (부수시설 제외)	
F	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장		화곡동 401-1

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
불허용도	• 불허용도 계획 개편 및 신규 불허용도 결정	• 역세권 중심기능 강화 및 상업지역 내 주거기능 침투 방지를 위해 불허용도 개편 • 도시형생활주택 및 오피스텔 등 소형주택 법정주차대수 확보 강화 • 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 상 불허용도 반영	-

나. 건축물 권장용도 결정(변경)조서

■ 권장용도 결정조서(변경)

구분	권장용도		비 고
	기정	변경	
1	• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설	• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」에 따른 대규모 점포에 한함), 상점 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 - 「의료법」에 따른 의원급 의료기관 및 병원급 의료기관에 한함 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외)	상업지역 준주거지역

구분	권장용도		비 고
	기정	변경	
2	「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 이등관리시설 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」에 따른 대규모 점포에 한함), 상점 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 「의료법」에 따른 의원급 의료기관 및 병원급 의료기관에 한함 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외)	상업지역 이면부 (학교주변)
3	-	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 「의료법」에 따른 의원급 의료기관 및 병원급 의료기관에 한함 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설	간선변 주거지역
4	-	「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 주민체육활동시설	화곡로 남측 주거지역 및 주거지역 이면부
5	「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 및 소매점		화곡동 401-1

※ 관광숙박시설 도입 시 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 상대정화구역에 저촉할 경우, 동법에 따른 지역위원회 심의 필요 (동법 제9조 및 동법 시행령 제22조에 따라 「관광진흥법」에 따른 한국전통호텔업 및 가족호텔업은 지역위원회 심의 없이 도입 가능)

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	권장용도 계획 개편	- 역세권 중심기능 강화를 위해 의료관광기능 도입 및 지역주민 지원시설 도입 유도 - 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 권장용도계획 반영	-

다. 건축물 지정용도 결정조서

■ 지정용도 결정조서(변경)

구분	지정용도		비 고
	기정	변경	
1	- 공동주택(주거복합) - 단, 지상 1층은 비주거용도 설치		화곡동 401-1

■ 지정용도 결정조서(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	지정용도 계획 신설	기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 지정용도 계획 반영	-

라. 건축물 용도완화 결정조서

■ 용도완화 결정(신설)조서

구분	제3종일반주거지역 내 건축 가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획	비고
신설	「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 (바닥면적 합계 3,000㎡미만)	- 제3종일반주거지역 내 업무시설 바닥면적 제한 완화 ※ 오피스텔은 완화 대상 면적에서 제외 ※ 폭원 20m 이상 도로에 접한 사업지에 한함	500㎡ 이상 공동개발 시 용도완화

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제5항 의거

■ 용도완화 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
신설	제3종일반주거지역 내 업무시설 면적 제한 완화	역세권 일대 중심기능 강화를 위해 업무시설 바닥면적 제한 완화	-

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율에 관한 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정조서(변경)

구분	건폐율		비 고
	기정	변경	
일반상업지역	60% 이하	60% 이하	-
준주거지역	-	60% 이하	-
제3종일반주거지역	-	50% 이하	-
제2종일반주거지역	-	60% 이하	-
준주거지역 (화곡동 401-1)	60% 이하	60% 이하	-

※ 「강서 미라클메디특구」 구역은 별도의 운영지침 및 절차에 따라 건폐율 최대 1.5배 완화 가능.

- 건폐율 완화는 「서울특별시 강서 미라클메디특구 운영에 관한 조례」에 따라 강서구 도시계획위원회 심의 등 별도의 절차를 거쳐 특화사업으로 인정된 경우에 한함.
- 특화사업을 하는 필지가 특구 외 필지와외의 공동개발 등 지구단위계획 변경이 필요할 경우 구 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획 변경 절차 이행.

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
준주거지역	• 건폐율 결정 - 건폐율 60% 이하	• 편입된 지구단위계획구역에 대하여 용도지역별 현행 법령 및 기준에 부합하는 건폐율 적용	-
제3종일반주거지역	• 건폐율 결정 - 건폐율 50% 이하		
제2종일반주거지역	• 건폐율 결정 - 건폐율 60% 이하		

나. 용적률에 관한 결정(변경)조서

■ 용적률 결정조서(기정)

구 분				용적률(%)			비 고
				기준	허용	상한	
기정	화곡로변	간선변	서측	400%	600%	800%	-
			동측				
		이면부		250%	450%	800%	-
	강서로변	가서변	북측	400%	600%	800%	-

구 분				용적률(%)			비 고
				기준	허용	상한	
		남측		300%	500%	800%	-
		이면부	북측	250%	450%	800%	-
			남측				
	까치산길변						
	준주거지역 (화곡동 401-1)			400%	-	법적용적률 이하	-

－ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 규정

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거외 용도 비율(준주택 제외)은 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호에 따름
- 상업지역 내 주거복합건축물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 제1호 및 같은 조례 [별표16] 제1호를 따르되 다음의 기준을 적용함.
 - － 화곡로변 간선변 일반상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - － 강서로변 간선변 북측 일반상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - － 강서로변 간선변 남측 일반상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대 주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - － 화곡로변 이면부, 강서로변 이면부, 까치산길변 일반상업 지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효 기간, 용도 비율 및 용적률 규정 등에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

－ 상업지역 내 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (서울특별시고시 제2021-92호 관련)

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

※ 준주택: 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)

■ 용적률 결정조서(변경)

구 분			용적률			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
변 경	상업 지역	화곡로 북측	400%	660%	법적용적률의 2배 이하	서울시 도시계획조례 제48조, 제49조, 제50조, 제51조에 따름
		화곡로 남측	300%	630%		
		이면부	300%	450%		
	주거 지역	준주거지역	300%	400%		
		제3종일반주거지역	250%	250%		
		제2종일반주거지역	200%	200%		
		준주거지역 (화곡동 401-1)	400%	-	법적 용적률 이하	

※ 「강서 미라클메디특구」 구역은 별도의 운영지침 및 절차에 따라 용적률 최대 1.5배 완화 가능.

- 용적률 완화는 「서울특별시 강서 미라클메디특구 운영에 관한 조례」에 따라 강서구 도시계획위원회 심의 등 별도의 절차를 거쳐 특화사업으로 인정된 경우에 한하며, 지구단위계획 상의 용적률 인센티브와 중복 적용되지 않음.
- 특화사업을 하는 필지가 특구 외 필지와의 공동개발 등 지구단위계획 변경이 필요할 경우 구 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획 변경 절차 이행.

- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 규정

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거와 용도 비율(준주택 제외)은 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호에 따름
- 상업지역 내 주거복합건축물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 제1호 및 같은 조례 [별표16] 제1호를 따르되 다음의 기준을 적용함.
 - 상업지역 화곡로 북측의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표16] 제2호의 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 495% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 상업지역 화곡로 남측의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표16] 제2호의 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 화곡로변 이면부 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표16] 제2호의 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 337.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효 기간, 용도 비율 및 용적률 규정 등에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

- － 준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준(서울특별시 도시계획조례 제 51조 제2항 관련)

- 「공공주택특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기계화된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- － 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- － 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
- － 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- － 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근 지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

- － 상업지역 내 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (서울특별시고시 제2021-92호 관련)

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

※ 준주택: 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)

■ 용적률 결정조서(변경) 사유서

구 분		변경내용	변경사유	비고
상업 지역	간선변	• 허용 용적률 변경 － 600% 이하 ⇒ 660% 이하 － 500% 이하 ⇒ 630% 이하 • 상한 용적률 변경 － 800% 이하 ⇒ 법적용적률 2배 이하	• 용도지역 변경 이력을 고려하여 관련 법령 및 수립 기준을 준용하여 용적률 조정	-
	이면부	• 기준 용적률 변경 － 250% 이하 ⇒ 300% 이하 • 상한 용적률 변경 － 800% 이하 ⇒ 법적용적률 2배 이하		
주거 지역	준주거지역	• 용적률 계획 결정 － 300%(기준) / 400%(허용)	• 편입되는 주거지역에 대하여 현행 지구단위계획 수립 기준에 부합하는 용적률 계획 결정	-
	제3종일반 주거지역	• 용적률 계획 결정 － 250%(기준) / 250%(허용)		
	제2종일반 주거지역	• 용적률 계획 결정 － 200%(기준) / 200%(허용)		
	준주거지역 (화곡동 401-1)	• 용적률 계획 결정 － 400%(기준) / -	• 지정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 용적률 계획 반영	-

다. 허용용적률 완화계획 결정(변경)

■ 용적률 인센티브 계획(기정)

항목	세부완화항목		완화기준	비고
획지사항	획지단위 개발	획지단위 공동개발	기준용적률 $\times 0.1 \times \alpha$	필지수(n) - $n=2$; $\alpha=1$
	공동개발	준수시	기준용적률 $\times 0.1 \times \alpha$	필지수(n) - $n=2$; $\alpha=1$ - $n=3$ 이상; $\alpha=2$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times 0.2$ (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적)	건축면적의 20% 이상시
대지내 공지	공개공지	조성시	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 개방형 : $\alpha=1.0$ - 침상형 : $\alpha=1.0$ - 피로티형 : $\alpha=0.5$
	쌈지형공지	조성시	기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{대지 내 조경 의무 면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 개방형 : $\alpha=1.0$ - 피로티형 : $\alpha=0.5$
	전면공지	조성시	기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{미관지구 내 제공의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	
대지내 통로	공공보행통로	조성시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적})$	
	보차혼용통로	조성시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 1.2$	
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	옥외광고물등관리조례 적용
	지하철 관련 시설	준수시	기준용적률 $\times 0.2$	지하철출입구, 연결통로를 건물내부, 대지 내 설치시
환경친화적 건축물	빗물이용 시설	설치시	기준용적률 $\times 0.1$	서울시 기준 준수시
	옥상녹화	계획시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{옥상면적}) \times 0.1$	서울시 옥상녹화기준에 적합 ※법적 설치의무면적 제외

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선 후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함

3) 획지계획

- 구역 내 획지계획으로 획지선을 도시계획결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으로 하며, 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화 요율을 적용함
- 구역 내 공동개발을 준수 시 필지수(n)에 따라 완화 요율을 적용함
- 획지간 및 획지와 필지간 공동개발은 최대개발규모 이내에서 불가피하게 필요한 경우에 제한적으로 허용하며, 이 경우 추가 인센티브는 부여하지 않음
- 간선도로(강서로, 화곡로)에서 차량전출입이 허용된 획지가 이면부로의 차량전출입을 위해 인접한 획지 및 필지와 공동개발을 할 경우 용적률 완화항목 중 획지단위공동개발 내용을 적용하여 인센티브를 부여함

■ 용적률 인센티브 계획(변경)_유형A

항목	세부원화항목	원화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 $\times\alpha$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times\alpha$
	대지내 공지	공공공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		전면공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		벽면한계선 준수	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
	대지내 통로	보차혼용통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
		공공보행통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
	보행개선	가로지장을 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 $\times \alpha$
	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times \alpha$
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 주차장 제외 건축면적) $\times \alpha$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	기준용적률 $\times \alpha$

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름

* 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용

주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 원화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용-유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형A	화곡로 북측 간선변 상업지역	400% 이하	660% 이하	법적 용적률 2배 이하	-

* 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)_유형B

항목	세부원화항목	원화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
	대지내 공지	공개공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		전면공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		벽면한계선 준수	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
	대지내 통로	보차혼용통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
		공공보행통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
	보행개선	가로지장을 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 $\times \alpha$
중점	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times \alpha$
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times (\text{권장용도 면적} / \text{주차장 제외 건축면적}) \times \alpha$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	기준용적률 $\times \alpha$

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름

* 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용

주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 원화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용-유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형B	화곡로 남측 간선변 상업지역	300% 이하	630% 이하	법적 용적률 2배 이하	-

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)_유형C

항목	세부원화항목	원화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
	대지내 공지	전면공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		벽면한계선 준수	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
	대지내 통로	보차혼용통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 $\times \alpha$
	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times \alpha$
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times (\text{권장용도 면적} / \text{주차장 제외 건축면적}) \times \alpha$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	기준용적률 $\times \alpha$

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름

※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용

주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 원화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용-유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형C	상업지역 이면부	300% 이하	450% 이하	법적 용적률 2배 이하	-

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)-유형D

항목	세부원화항목	원화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
	대지내 공지	공개공지 조성	기준용적률 $\times \{(조성면적 - 의무면적) / 대지면적\} \times \alpha$
		전면공지 조성	기준용적률 $\times \{(조성면적 - 의무면적) / 대지면적\} \times \alpha$
	대지내 통로	공공보행통로 조성	기준용적률 $\times (조성면적 / 대지면적) \times \alpha$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 $\times \alpha$
	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times \alpha$
증점	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 주차장 제외 건축연면적) $\times \alpha$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	기준용적률 $\times \alpha$

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름

※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용

주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 원화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용-유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형D	준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배 이하	-

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	용적률 인센티브 계획 유형 및 항목 변경	- 화곡역 지구중심 일대 중심기능 및 생활서비스 강화, 환승역세권 환경 개선을 위해 인센티브계획 변경 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따른 계획 유도-중점 인센티브 유형 분류	-

라. 상한용적률 인센티브 기준(변경)

■ 공공시설 등 제공시 상한용적률 산정식

공공시설등 제공시 상한용적률	상한용적률 = 가준(허용)용적률 × (1+1.3×가중치× $\alpha_{\text{토지}}+1.0^{\text{※1}} \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물}$)	
	- 인센티브 계수 적용 = 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 ※ 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우	
	가중치 : 사업부지 용적률에 대한 ‘공공시설 등 제공부지’의 용적률 비율	
	$\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함	
	$\alpha_{\text{건축물}}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율	
	$\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지) 제공 면적 비율 - 공공시설등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)	
	$= \text{공공시설 등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$	
	$\text{건축물 환산부지 면적 (㎡)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$	
	$\text{현금 환산부지 면적 (㎡)} = \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$	

- ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따른 상한용적률 산정기준 적용
 ※ 상한용적률 인센티브 적용 항목 및 항목별 계획기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립·관리기준 및 매뉴얼」 3-8-3 상한용적률 인센티브의 내용을 따름
 ※ 도시계획 조례 및 해당 운영기준이 개정되는 경우 그를 따름
 ※ 건축물 계수 완화(1.2 적용) 조건

- 1) 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설
 - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
 - 복합건축물인 경우에는 ‘권역별생활서비스시설’이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한한다(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다)
 2) 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설
 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

■ 친환경 상한용적률 산정식(신설)

친환경 상한용적률	상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × Δ친환경 건축물 인증 완화비율(β)	
	친환경 건축물 인증 완화비율(β)	
	※ ① 및 ② 항목은 중복 적용 불가	
	※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 최대 15% 적용 ($\Sigma \text{①} \sim \text{③}$) $\geq 15\% \Rightarrow 15\%$ 적용)	
	① ZEB 인증	② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율	에너지 효율
						1++	1+
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%

완화조건	최대완화비율
녹색건축물최우수등급	6%
녹색건축물우수등급	3%

③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증		
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%

- ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
- ※ 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 적용 불가
- ※ 건축물에 대한 준공사용승인·사용허가 신청 시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
- ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름
- ※ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행

마. 화곡동 401-1 (기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획구역) 적용 사항

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공기여율주1)		· 부지면적의 10% 이상	· 공공임대주택 부속토지 : 10.62%(60.91㎡)	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
비주거비율주2)		· 15% 미만(지상1층 비주거설치 의무)	· 주거 : 비주거 = 89.78% : 10.22%		
주택 건설 기준	공공임대: 민간임대	· 10% : 90%(공공임대 10% 이상)	· 공공임대주택 : 민간임대주택 = 94세대(12.19%) : 48세대(87.81%)		
	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	- 전용 14㎡, 15㎡, 16㎡, 19㎡, 22㎡, 28㎡, 29㎡, 30㎡, 31㎡, 32㎡		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 자원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	· 에너지 효율건축물 적용 · 친환경 건축물 적용		
주민 공동 시설	커뮤니티시설	· 주민공동이용시설 미대상(100세대 미만) 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티 시설 설치	· 지상2층에 청년층을 위한 스터디룸 106.19㎡ 조성 계획		

- ※ 주1) 용도지역 변경(제3종일반주거지역 → 준주거지역) 시 부지면적 10.0% 이상
- ※ 주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1에 따라 비주거비율은 용적률 기준으로 함
- ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
- ※ 상기 계획사항은 관련 법 및 지침 내에서 건축 인· 허가 시 변동될 수 있음

■ 공공기여 계획

구분	기본용적률	공공기여율	공공기여계획	비고
제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역	400% 이하	용도지역(변경) 부지면적 10% 이상주1) (57.35㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 10.62% (60.91㎡)	화곡동 401-1에 한함

- ※ 주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1에 따라 비주거비율은 용적률 기준으로 함
- ※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

바. 높이에 관한 결정(변경)조서

■ 최고높이 결정조서(변경)

구 분		높 이	비 고
기 정	간선변	40m이하	-
	이면부	35m이하	-
변 경	간선변주1)	40m이하	「공항시설법」에 의한 높이 제한에 따름
	이면부주1)	35m이하	

※ 「공항시설법 시행규칙」 제22조 제2항에 의거하여 지구단위계획구역 내 건축물 또는 구조물 등을 설치할 경우 설치 전 한국공항공사와 협의 후 설치하여야 함
주1) 건축물 높이가 본 지구단위계획 최고높이를 초과하거나, 「공항시설법」 상 장애물 제한표면의 높이 이상으로 건축 또는 설치되어서는 아니된다. 단, 다음의 경우에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다. (관련법령 : 공항시설법 제34조 제1항)

1. 관계 행정기관의 장이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 사업시행자 등과 협의하여 설치 또는 방치를 허가하거나 그 공항 또는 비행장의 사용 개시 예정일 전에 제거할 예정인 가설물이나 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 장애물의 경우
2. 국토교통부령으로 정하는 항공학적 검토 기준 및 방법 등에 따른 항공학적 검토 결과에 대하여 제35조에 따른 항공학적 검토위원회의 의결로 국토교통부장관이 항공기의 비행안전을 특히 해치지 아니한다고 결정하는 경우

■ 최고높이 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 지구단위계획구역 확대에 따라 구역 내 포함된 지역에 대한 최고높이 계획 신설	• 「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면구역의 높이 제한과 지형 현황 등을 고려하여 최고 높이 설정	-
변 경	• 「공항시설법」에 따른 항공학적 검토 결과에 따라 최고높이 이상 건축 가능 부기 신설	• 향후 「국제항공법」 개정에 따라 수평표면 높이 완화 대비 최고 높이 이상 건축 단서 마련	-

4. 건축물 배치·형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치 결정(변경)조서

■ 건축물의 배치에 관한 결정조서(변경)

구 분		계획내용		비고
		간선변	이면부	
기정	건축 한계선	• 3m	• 1~3m (4~8.4m)	()는 보차혼용도로
	벽면 한계선	• 공공보행통로변 4m		-
변경	건축 한계선	• 3m	• 1~3m (4~8.4m)	()는 보차혼용도로
	벽면	• 공공보행통로변 : 4m		벽면한계선

구 분	계획내용		비고
	간선변	이면부	
한계선	• 간선변~이면부 접근로변 : 건축한계선으로부터 2m		유효 높이 6m

■ 건축물 배치 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 벽면한계선 신설 - 간선변~이면부 접근로변 : 2m	• 간선변~이면부 접근로 보행공간 확보를 위해 벽면한계선 결정	-

나. 건축물의 형태 및 외관 결정(변경)조서

■ 건축물의 형태 및 외관 결정조서(기정)

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비고
1층부의 형태	간 선 변	• 개구부 통일성 유지 • 투시형 셔터 권장	-
옥상녹화	간 선 변	• 건축물 내 휴게공간 및 만남의 장소로 조성 권장 • 도시 열섬화 현상 완화 및 도시미관 증진을 위해 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성	-
조 명	간 선 변	• 간선가로변 건축물의 외벽조명 설치 권장 - 1층 입면의 50% 이상 투시 • 미술장식품의 야간조명등 설치 권장	-
빗물 이용시설	구역 전체	• 빗물저장시설 설치 권장	-

■ 건축물의 형태 및 외관 결정조서(변경)

구 분			계 획 내 용	비고
건축물 형태	저층부 형 태	강서로, 화곡로	• 간선도로와 접하는 건축물의 1층 입면부는 개방감 있는 가로 경관 조성을 위해 50% 이상을 투시형벽면 설치 (내부가 안보이는 컬러유리 필름지 등 설치 금지) • 1층 셔터 설치시 투시형 셔터 설치	규제
		화곡역사 거리 연접부	• 간선도로와 접하는 건축물의 1층 입면부는 개방감 있는 가로 경관 조성을 위해 70% 이상을 투시형벽면 설치 (내부가 안보이는 컬러유리 필름지 등 설치 금지) • 1층 셔터 설치시 투시형 셔터 설치	규제
	바닥높이	전구역	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인인의 진출입에 불편함이 없도록 계획 (단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이의 높은 쪽을 기준으로 함)	규제
	개구부	전구역	• 인접대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 함	규제
건축물	재료 및 색채	전구역	• 외벽면의 재료, 외장, 색채는 주변 건축물과 조화 유지 및 원색 사용 및 반사성 재료 사용 금지	규제

구 분			계 획 내 용	비고
외관			• 과도한 패턴 이용한 연출 지양 및 재료 고유 특성 나타내는 재료 사용	권장
	측면공지 차 폐	전구역	• 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조정으로 차폐	권장
	건축 설비의 노출	강서로, 화곡로	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	권장
		전구역	• 보행로에 면한 건축물의 외벽은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치 금지	규제
기타 사항	옥외 광고물	전구역	• 「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수 • 다음 각 호의 1에서 별도로 지정한 사항 우선 적용 - 건축물의 건축에 있어서 그 용도 및 상호를 나타내거나 선전 및 광고 등을 필요로 하는 건축물은 건축설계 시 광고물 등의 위치를 지정 설계하여야 함 - 옥상간판은 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물 옥상에 설치할 수 있으며 이 경우 허가권자는 도시미관의 향상을 위하여 위치, 형태 및 색채조정 등의 필요한 조치를 할 수 있음 - 건축물의 광고물은 가능한 동일층수, 동일업종, 입지별로 통합하여 일체화된 구조물에 부착하도록 권장 - 공공목적 이외의 지주이용간판은 대지경계선을 넘어서 설치 불가	규제
	야간 조명	전구역	• 소원도 및 건축물 내부에서 1층 전면을 투시하는 야간 조명 등 설치 • 10층 이상 신축 또는 증개축되는 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 • 옥외설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등 설치	권장
	담장 및 옹벽	전구역	• 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 • 옹벽 설치시 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적 설치	권장

■ 건축물의 형태 및 외관 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 전면 개편	• 현행 지침 및 계획 기준 반영하고 환승역세권 가로경관 개선을 위해 계획 개편	-

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 대지내 공지계획에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지 결정조서(기정)

구 분			계 획 내 용	비 고	
기정	전면공지	구역전체		• 건축선에 의한 전면공지	-
	공개공지	사거리변 각각부		• 4개소	위치지정
	쌈지형공지	구역전체		• 자발적 쌈지형 공지 조성	-
	통로	공공 보행통로	사거리 북측 블록	• 폭원 4m 1개소	-
		보차 혼용통로	사거리 남측 블록	• 폭원 4m 1개소	-
			까치산길 전이부	• 폭원 6~ 8.4m 1개소	-

■ 대지내 공지 결정조서(변경)

구 분			계 획 내 용	비 고
변경	공개공지 (지정)	사거리변 각각부		• 4개소 위치지정
	공개공지 (권장)	광역버스 환승 구간		• 2개소 위치권장
	전면공지	구역전체		• 건축선에 의한 보도형 전면공지 -
	쌈지형공지	구역전체		• 자발적 쌈지형 공지 조성 -
	통로	공공 보행통로	사거리 북측 블록	• 폭원 4m 1개소 -
		보차 혼용통로	사거리 남측 블록	• 폭원 4m 1개소 -
까치산길 전이부			• 폭원 6~8.4m 1개소 -	

■ 대지내 공지 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
전면공지	- 전면공지 조성 형태 변경 - 건축선에 의한 보도형 전면공지로 조성	구역 내 부족한 보행공간 확보를 위해 보도형 전면공지 조성	-
공개공지	- 공개공지 계획 신설 - 공개공지(권장) : 광역버스 환승 구간 신설	광역버스 정류장과 인접하여 오픈스페이스 확보를 위해 공개공지 조성 권장	-

2. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

■ 차량출입불허구간 및 공동주차출입구 결정조서(변경)

구 분		계획내용	비 고
기정	차량출입 불허구간	폭 30m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음	-
변경	차량출입 불허구간	- 폭 30m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음 - 이면부로의 차량출입이 불가한 필지는 간선변 (공동)차량진출입 허용	-
	공동주차출입구	폭 30m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량 출입을 최소화하기 위해 연접 필지 간 공동주차출입구 설정	-

■ 차량출입불허구간 및 공동주차출입구 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
차량출입불허구간	구역확장에 따른 신설	- 간선변 차량흐름 방해 최소화 및 보행환경 개선을 위한 차량출입불허구간 지정 및 간선변 직접 차량출입 지양 - 이면부로의 차량출입이 불가한 간선변 필지의 경우 차량진출입 허용	-
공동주차출입구	8개소 신설		

3. 경미한 사항에 관한 결정(변경)조서

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 따름

-
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 전면공지의 조성방법의 변경
 4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 7. 공동개발 변경 등에 의한 주차출입구 위치변경 및 차량출입불허구간 변경
 8. 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)
-

III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

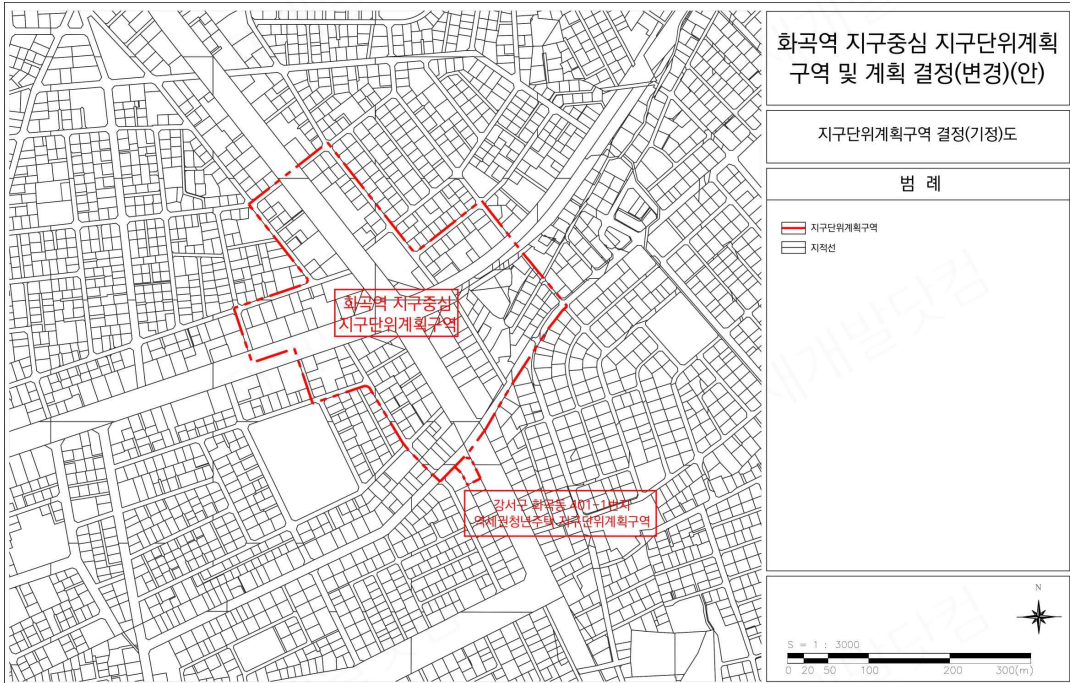
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

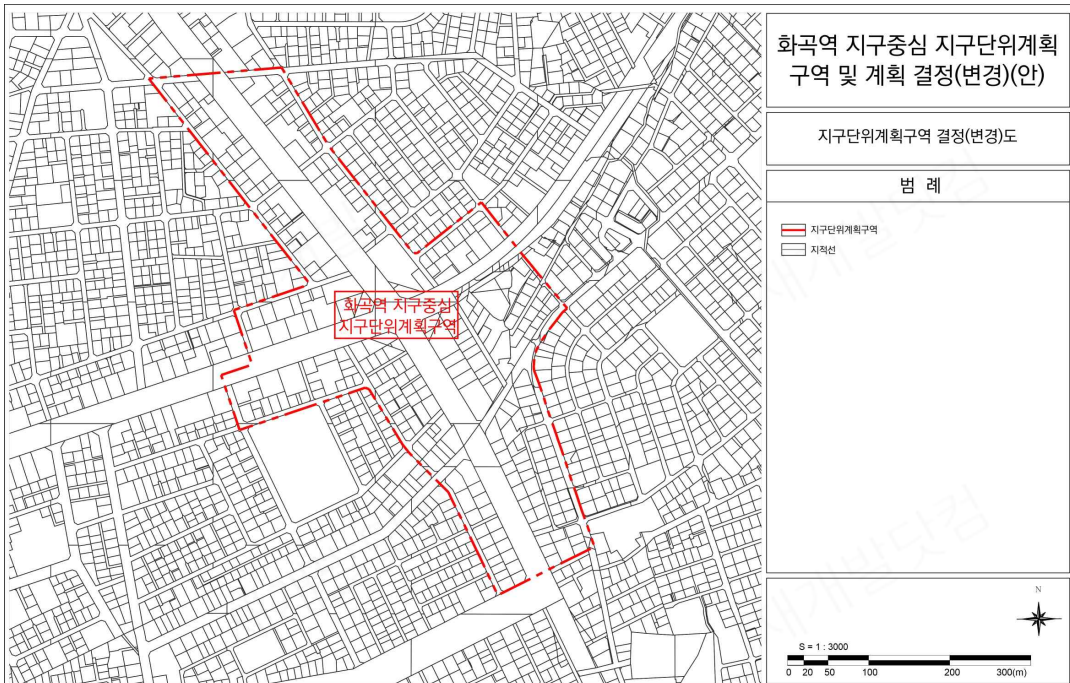
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384), 강서구 도시계획과(☎02-2600-6844)에 관계도서를 비치 하여 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

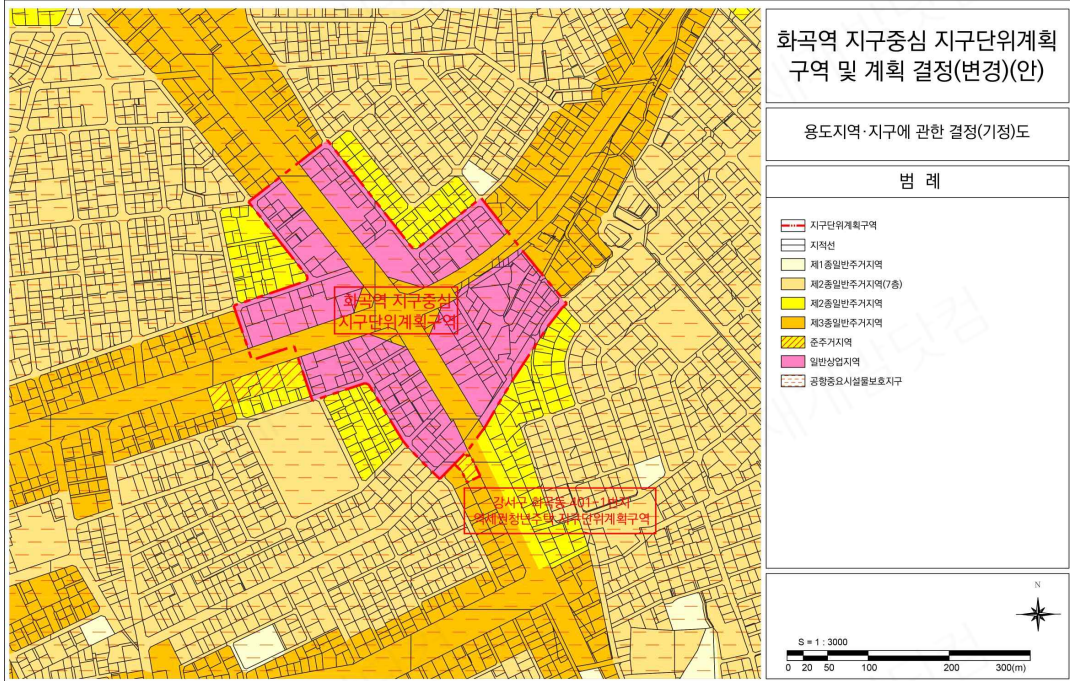
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



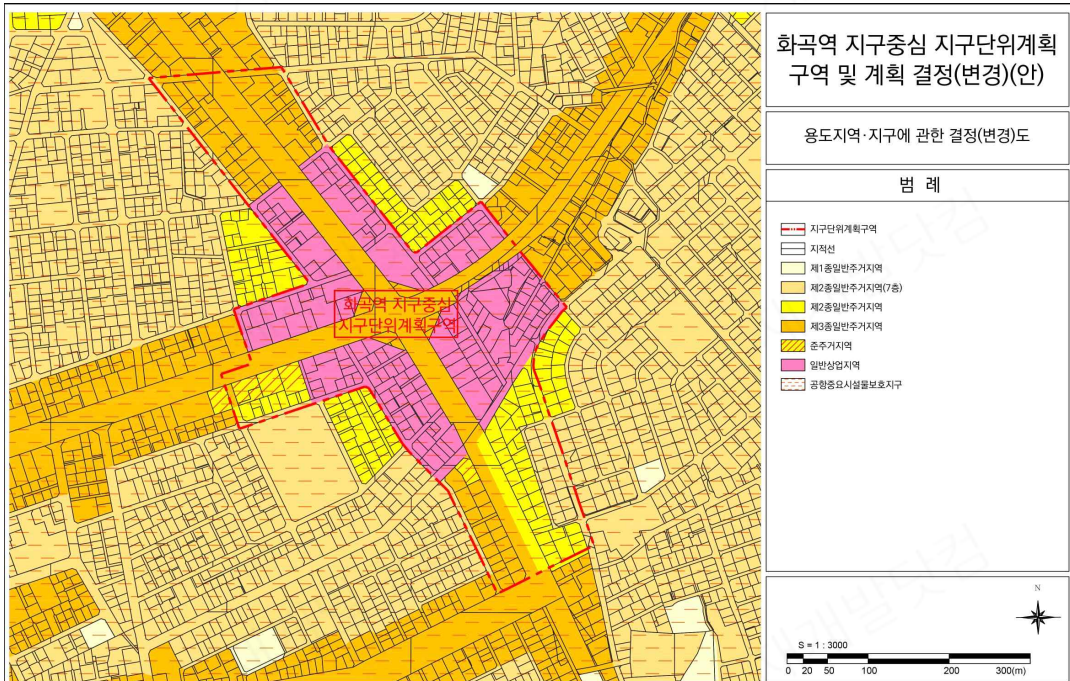
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



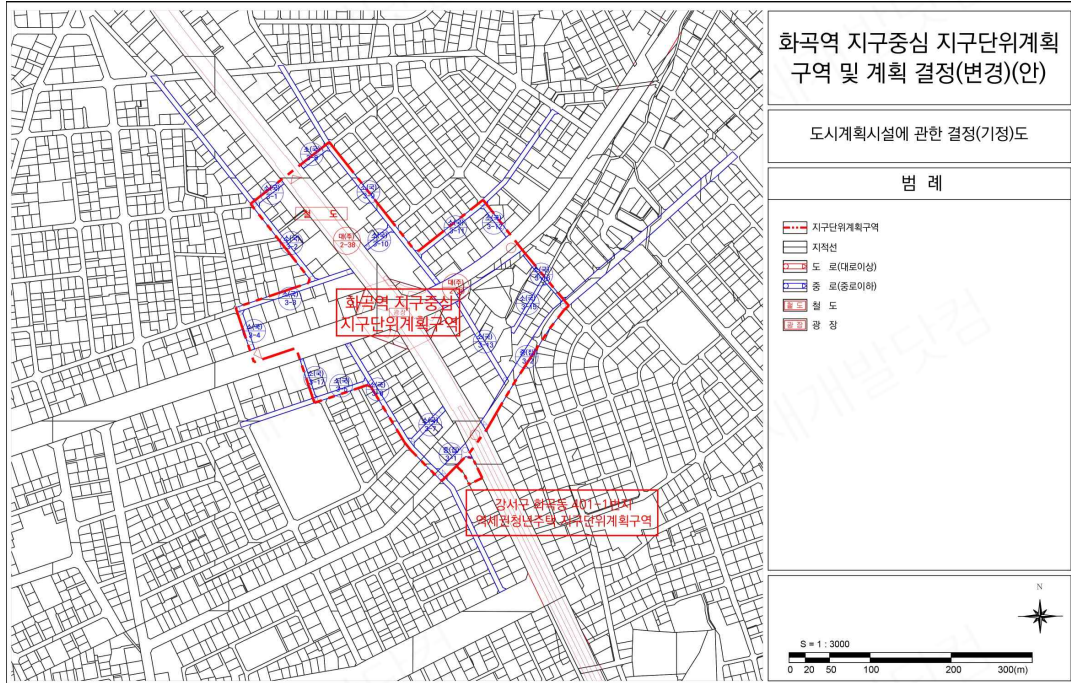
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



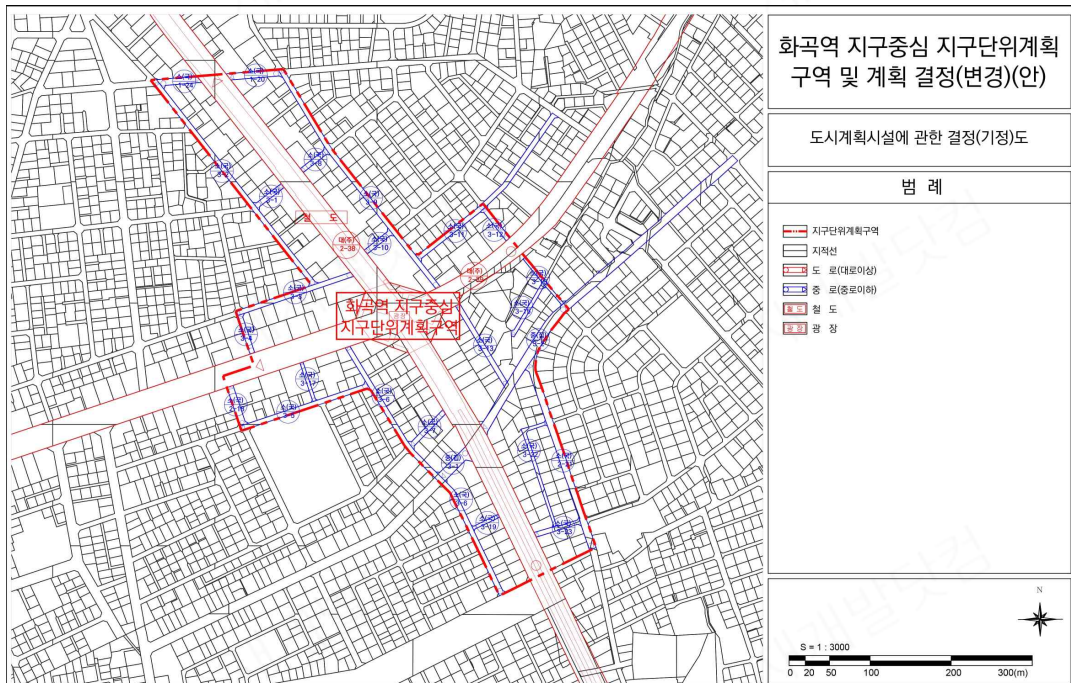
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



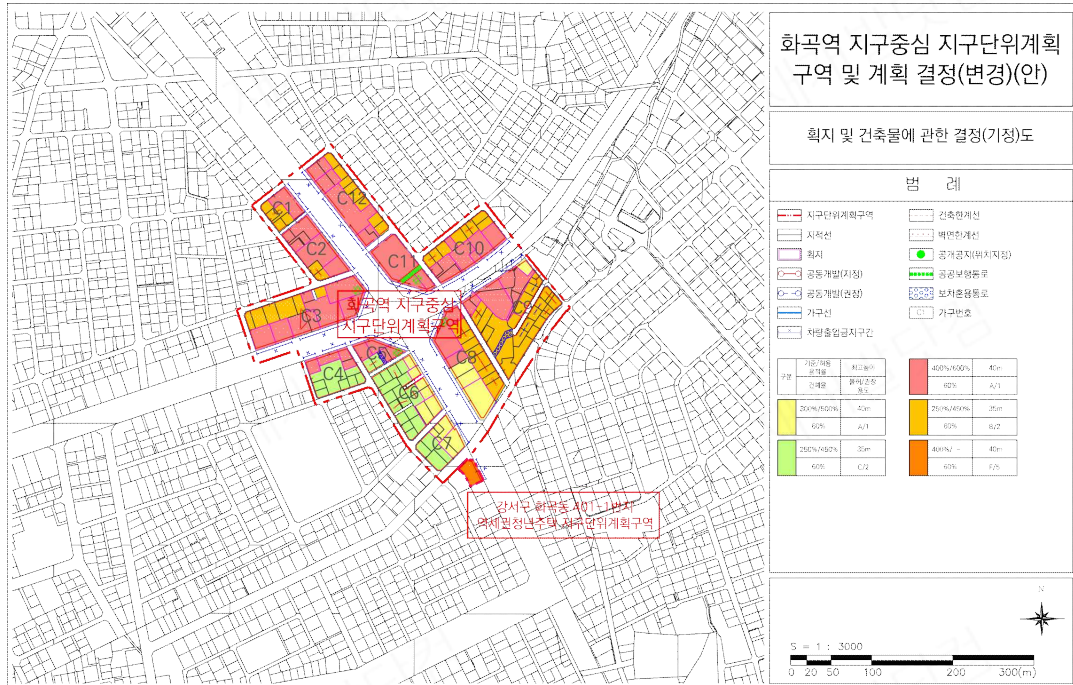
■ 도시계획시설 결정(기정)도



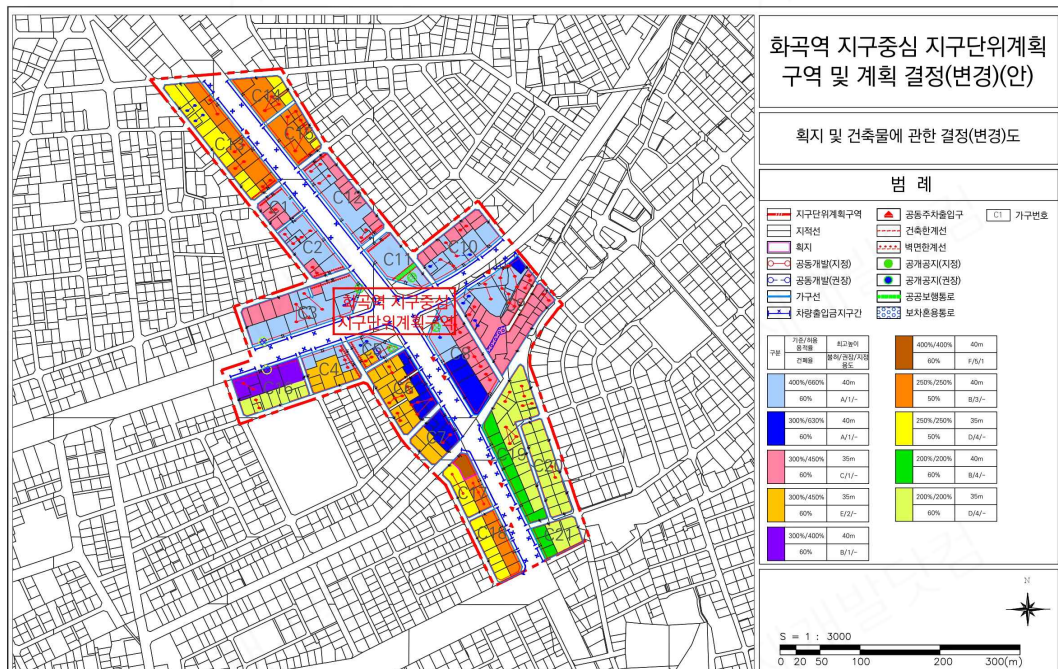
■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



◆ 서울특별시고시 제2024-639호

도시관리계획(화곡역지구중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-138호(1996.6.5.)로 지구단위계획구역 최초 결정, 서울특별시고시 제2006-421호(2006.12.14.)로 결정(변경)된 “화곡역지구중심 지구단위계획”에 대하여 2024년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.7.10.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

2006년 재정비 이후 지역 여건 변화와 관련 제도 개정사항 등을 반영하고 화곡역 환승역세권 조성에 따른 지구중심의 기능 강화 및 맞춤형 공간계획 수립을 위하여 지구단위계획구역을 확대하고 계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	화곡역지구중심 지구단위계획구역	강서구 화곡동 1064번지 일원	55,900	증) 85,773	141,673	서울특별시고시 제1996-138호 (1996.6.5.)	-
폐지	②	강서구 화곡동 401-1번지 역세권정년주택	강서구 화곡동 401-1	537.5	감) 537.5	-	서울특별시고시 제2019-29호 (2019.1.17.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	화곡역지구중심 지구단위계획구역	지구단위계획구역 면적 확대 - 55,900㎡ ⇒ 141,673㎡ (증) 85,773㎡	상위계획에서 부여한 역할 수행 및 화곡역 지구중심의 중심기능 강화를 위하여 지구단위계획구역 확장
②	강서구 화곡동 401-1번지 역세권청년주택 지구단위계획구역	지구단위계획구역 폐지	사업 완료된 지구단위계획구역 폐지 및 금회 확장하는 화곡역 지구단위계획구역에 포함하여 획지로 관리

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	55,900	(증) 85,773	141,673	100.0	-
제2종일반주거지역	-	(증) 14,990	14,990	10.6	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	-	(증) 7,081	7,081	5.0	-
제3종일반주거지역	-	(증) 60,604	60,604	42.7	-
준주거지역	-	(증) 3,098	3,098	2.2	-
일반상업지역	55,900	-	55,900	39.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유	비고
	기정	변경			
-	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	(증) 14,990	- 지구단위계획구역 확장에 따라 편입되는 구역의 용도지역 포함 ※ 용도지역 변경 없음	-
-	제2종일반주거지역 (7층 이하)	제2종일반주거지역 (7층 이하)	(증) 7,081		
-	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	(증) 60,604		
-	준주거지역	준주거지역	(증) 3,098		

2. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	중요시설물 보호지구	공항중요시설물보호 지구	김포국제 공항주변	수평표면 57.86m 이하	57,931,000 (55,900)	서울시고시 제120호 (1977.4.22.)	김포 공항
변경	①	중요시설물 보호지구	공항중요시설물보호 지구	김포국제 공항주변	수평표면 57.86m 이하	57,931,000 (141,673)	서울시고시 제120호 (1977.4.22.)	김포 공항

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	공항중요 시설물보호지구	- 구역 내 용도지구 면적 변경 - 기정 : 55,900㎡ - 변경 : 141,673㎡ 증) 85,773㎡	지구단위계획구역 확장에 따라 편입되는 구역의 용도지구 포함

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	27	3,875	52,315	2	112	513	4	1,440	35,295	21	2,323	16,507
대로	2	1,150	33,221	-	-	-	2	1,150	33,221	-	-	-
중로	2	232	2,585	-	-	-	-	-	-	2	232	2,585
소로	23	2,493	16,509	2	112	513	2	290	2,074	19	2,091	13,922

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	38	30	주간선 도로	7,250 (406)	가양동 158-4 (화곡동 1076-14)	고척동 (화곡동 1052)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	강서로
변경	대로	2	38	30	주간선 도로	7,250 (750)	가양동 158-4 (화곡동 404-6)	고척동 (화곡동 1031)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	강서로
기정	대로	2	39	30	주간선 도로	3,770 (357)	등촌동 628 (화곡동 1063-8)	외발산동 대로3-83 (화곡동 1065-1)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	화곡로
변경	대로	2	39	30	주간선 도로	3,770 (400)	등촌동 628 (화곡동 1063-8)	외발산동 대로3-83 (화곡동 1074)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	화곡로
기정	중로	3	1	12	집산도로	47	화곡동 402-1	화곡동 402-4	일반도로	-	-	-
기정	중로	3	2	12	집산도로	185	화곡동 105-367	화곡동 1076-14	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	43	화곡동 1032-16	화곡동 1032-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	123	화곡동 1051-25	화곡동 1051	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	2	6	국지도로	322	화곡동 1051-25	화곡동 1032	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	144	화곡동 1051-26	화곡동 1050-38	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	57	화곡동 1065-1	화곡동 1065	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	70	화곡동 1074-30	화곡동 1074-20	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	5	6	국지도로	167	화곡동 1074-30	화곡동 1074-2	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	206	화곡동 402-4	화곡동 1075	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	58	화곡동 1075-53	화곡동 1075-49	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	40	화곡동 1031-25	화곡동 1031-23	일반도로	-	-	-

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	9	6	국지도로	220	화곡동 1063-13	화곡동 1053	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	9	6	국지도로	332	화곡동 1063-13	화곡동 1031-3	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	10	6	국지도로	40	화곡동 1052-11	화곡동 1052-9	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	11	6	국지도로	105	화곡동 1062-12	화곡동 1062-20	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	12	6	국지도로	48	화곡동 1060-36	화곡동 1060-39	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	13	6	국지도로	115	화곡동 105-398	화곡동 143-36	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	15	4	국지도로	72	화곡동 105-357	화곡동 143-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	16	4	국지도로	75	화곡동 105-72	화곡동 114-12	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	17	4	국지도로	50	화곡동 1074-20	화곡동 1074-17	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	18	8	국지도로	50	화곡동 1074-2	화곡동 1074	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	19	4	국지도로	35	화곡동 401-22	화곡동 401-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	20	10	국지도로	62	화곡동 1031-3	화곡동 1031	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	21	9	국지도로	240	화곡동 404-8	화곡동 105-373	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	22	4	국지도로	125	화곡동 105-261	화곡동 105-133	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	23	6	국지도로	57	화곡동 404-27	화곡동 404-4	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	24	10	국지도로	50	화곡동 1032	화곡동 1051-27	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-38	대로 2-38	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (406m → 750m)	지구단위계획구역 확대로 구역 내 편입되는 도로 연장 증가
대로 2-39	대로 2-39	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (357m → 400m)	
소로 3-2	소로 3-2	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (123m → 322m)	
소로 3-5	소로 3-5	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (70m → 167m)	
소로 3-9	소로 3-9	구역 내 포함되는 도로 연장 증가 (220m → 332m)	

2) 철도

■ 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철 도 (정거장)	도시철도 (화곡역)	강서구 화곡동 1076 일대	3,233.7	-	3,233.7	건고 제695호 (90.10.13.)	5호선

나. 공간시설

1) 광장

■ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	133	화곡광장	광장	강서구 화곡동 145	6,100	-	6,100	건고 제145호 (78.6.15.)	-

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모에 관한 결정(변경)조서

■ 최대개발규모에 관한 결정 조서(변경)

위 치		최대개발규모		비 고
		기정	변경	
간선변	상업지역	2,000㎡ 이하	2,500㎡ 이하	-
	주거지역	-	2,000㎡ 이하	-
이면부	상업지역	800㎡ 이하	1,000㎡ 이하	-
	주거지역	-	800㎡ 이하	-

※ 최대개발규모 적용 예외 사항

- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발 지정 및 권장된 필지
- 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립시

■ 최대개발규모 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
변경	· 간선변 상업지역 - 최대개발규모 2,000㎡ ⇒ 2,500㎡	· 환승 역세권 중규모 개발 유도를 위해 기정 간선변 상업지역 최대 개발규모 변경	-
신설	· 간선변 주거지역 - 최대개발규모 2,000㎡	· 환승 역세권 중규모 개발 유도를 위해 편입되는 간선변 주거지역에 대한 최대개발규모 결정	-
변경	· 이면부 상업지역 - 최대개발규모 800㎡ ⇒ 1,000㎡	· 편입되는 주거지역 및 구역별 위계 고려, 기존 이면부 상업지역 최대개발규모 변경	-
신설	· 이면부 주거지역 - 최대개발규모 800㎡	· 편입되는 이면부 주거지역의 최대개발규모 결정	-

나. 가구에 관한 결정(변경)조서

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가 구 번 호	비 고
기 정	C1 ~ C12	
변 경	C1 ~ C21	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
변 경	· 가구 C13~21 결정	· 편입된 대지에 대하여 가구 결정	-

다. 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
기 정	- 간선변 적정 대지규모 유도 - 기공동개발에 대한 획지 규제	42개소
변 경	- 기정 획지 해제 - 기개발완료 획지는 공동개발 지정으로 변경 - 화곡동 401-1 획지 1개소 결정 - 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획구역	1개소

■ 획지에 관한 결정 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
변 경	획지 해제	획지계획을 지양하고 자율적 공동개발 유도를 위해 획지 해제	-

라. 공동개발에 관한 결정(변경)조서

■ 공동개발에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획 기 준	비 고
기정	공동개발(지정) - 간선변/이면부 적정 대지규모 유도 - 공동개발에 따른 인접 필지 명지화 방지	16개 (36개 필지)
	공동개발(권장) 간선변/이면부 적정 대지규모 유도	3개 (5개 필지)
변경	공동개발(지정) 기공동개발 완료 필지 및 동일 소유 필지	43개 (112개 필지)
	공동개발(권장) 세장형·부정형 필지 및 명지 발생 방지	9개소 (16개 필지)
	자율적 공동개발 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용	구역 전체

■ 공동개발에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
변 경	공동개발(지정) 계획기준 및 계획 필지 변경	동일소유자 및 기공동개발 필지 반영	-
	공동개발(권장) 계획기준 및 계획 필지 변경	세장형·부정형 필지 및 명지 발생 방지를 위해 공동개발 유도	-
신 설	구역 전체 자율적 공동개발	중규모 공동개발 유도를 위해 전구역 자율적 공동개발 결정	-

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
C1	1,722.0	화곡동	1051대	172.6	-	-	-
		화곡동	1051-1대	845.5	획지	-	-
		화곡동	1051-9도	0.7		-	-
		화곡동	1051-10도	16.4		-	-
		화곡동	1051-4대	188.5	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1051-5대	159.4			
		화곡동	1051-6대	171.2	-	-	-
		화곡동	1051-7대	161.5	-	-	-
		화곡동	1051-29대	6.2	-	-	-
C2	3,405.8	화곡동	1051-17대	655.2	획지	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1051-13대	175.1			
		화곡동	1051-19대	181.1			
		화곡동	1051-20대	12.6			
		화곡동	1051-21대	167.8			
		화곡동	1051-27대	1,299.9	-	-	-
		화곡동	1051-24대	192.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1051-25대	189.9			
		화곡동	1051-26대	531.6	획지	-	-
C3	7,262.3	화곡동	1065-22대	1087	획지	-	-
		화곡동	1065대	199.7	-	-	-
		화곡동	1065-2대	377	-	-	-
		화곡동	1065-6대	545.9	-	-	-
		화곡동	1065-20대	182.2	-	-	-
		화곡동	1065-31대	227.5	획지	공동개발 (권장)	세장형·부정형필지
		화곡동	1065-24대	421.3			
		화곡동	1065-14대	187.8	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1065-17대	1167.2			
		화곡동	1065-9대	608.8	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1065-16대	295.5			
		화곡동	1065-13대	265.8			
		화곡동	1065-8대	616.8	획지	-	-
		화곡동	1065-1대	702.2	획지	-	-
		화곡동	1065-4대	377.6	-	-	-
C4	3,043.1	화곡동	1074-17대	288.9	획지	-	-
		화곡동	1074-18대	1070.1	-	-	-
		화곡동	1074-19대	167.9	-	-	-
		화곡동	1074-20대	160.1	-	-	-
		화곡동	1074-28대	151.4	-	-	-
		화곡동	1074-29대	146.6	-	-	-
		화곡동	1074-30대	148.7	-	-	-
		화곡동	1074-24대	337.5	획지	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	1074-31대	175.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1074-32대	170.5	확지		
		화곡동	1074-33대	226.0			
C5	3,068.8	화곡동	1075대	376.5	확지	공동개발 (권장)	세 장형 · 부정형필지
		화곡동	1075-1대	332.7	확지		
		화곡동	1075-3대	255.5	확지	공동개발 (지정)	기공동개발 동일소유자
		화곡동	1075-4대	205.5			
		화곡동	1075-5대	196.7	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발 동일소유자
		화곡동	1075-6대	203.6			
C6	2,516.1	화곡동	1075-8대	199.5	-	-	-
		화곡동	1075-9대	177.3	-	-	-
		화곡동	1075-11대	193.8	-	-	-
		화곡동	1075-15대	205.0	-	-	-
		화곡동	1075-18대	272.5	-	-	-
		화곡동	1075-19대	193.6	-	-	-
		화곡동	1075-20대	164.7	-	-	-
		화곡동	1075-23도	2.5	-	-	-
		화곡동	1075-24도	89.4	-	-	-
		화곡동	1075-12대	206.0	확지	-	-
		화곡동	1075-13대	201.3	확지	-	-
		화곡동	1075-25대	188.5	확지	-	-
		화곡동	1075-37대	205.8		-	-
		화곡동	1075-39대	337.3	확지	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1075-40대	19.7			
		화곡동	1075-41대	10.9			
		화곡동	1075-53대	385.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1075-10대	206.7			
		화곡동	1075-16대	1.1	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1075-31대	168.6			
		화곡동	1075-32대	13.7			
		화곡동	1075-33대	187.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1075-27대	182.2			
		화곡동	1075-30대	201.1	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1075-42대	184.7			
		화곡동	1075-44대	184.6	-	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1075-45대	145.5	-		
		화곡동	1075-47대	262.8	-	-	-
		화곡동	1075-49대	162.9	-	-	-
C7	2,469.6	화곡동	1077대	235.1	-	-	-
		화곡동	1077-1대	297.4	-	-	-
		화곡동	1077-2대	84.7	확지	-	-
		화곡동	1077-3대	97.8		-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	1077-4대	389.7	획지	-	-
		화곡동	402-1주	525.6		공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	402-2주	218.5			
		화곡동	402-3대	228.4	-	-	-
		화곡동	402-4대	392.4	-	-	-
C8	6,058	화곡동	1076-14대	1194.7	획지	-	-
		화곡동	1076-16대	403.3	획지	-	-
		화곡동	1076-17대	359.3		-	-
		화곡동	1076-24대	419.3		-	-
		화곡동	1076-19대	993.1	획지	공동개발 (권장)	세장형·부정형필지
		화곡동	1076-21대	58.4			
		화곡동	1076-1대	408.0	획지	-	-
		화곡동	1076-2대	347.5	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1076-3대	227.8			
		화곡동	1076-4대	223.1	-	-	-
		화곡동	1076-5대	230.2	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자
		화곡동	1076-6대	391.6			
		화곡동	1076-7대	221.5	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1076-9대	198.4			
		화곡동	1076-10대	381.8			
C9	7,023	화곡동	143대	132	획지	공동개발 (권장)	세장형·부정형필지
		화곡동	143-36대	257			
		화곡동	140-19대	1,036	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	140-38대	277			
		화곡동	105-351대	23.0	획지	공동개발 (지정)	동일소유자 (「강서구고시 2008-66」주1))
		화곡동	105-352대	43.0			
		화곡동	114-110도	4.0			
		화곡동	114-22대	179.0			
		화곡동	114-102대	446.0			
		화곡동	140-40대	18.0			
		화곡동	140-35대	351.0			
		화곡동	140-36대	11.0			
		화곡동	140-37대	72.0			
		화곡동	105-354대	183.0			
		화곡동	105-355대	213.0	-	-	-
		화곡동	114-100대	260.0	획지	-	-
		화곡동	143-37대	142.0	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	143-38대	149.0			
		화곡동	143-40대	291.0	-	공동개발 (권장)	세장형·부정형필지
		화곡동	143-78대	10.0	-		
		화곡동	143-5대	182.0	-	-	-
		화곡동	143-6대	718.0	-	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	143-5대	182.0	-	-	-
		화곡동	143-11대	670.0	-	-	-
		화곡동	105-369대	156.0	-	-	-
		화곡동	105-370대	174.0	-	-	-
		화곡동	105-368대	96.0	공동개발 (지정)	-	-
		화곡동	105-397대	82.0		-	-
		화곡동	105-367대	194.0	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	105-404대	70.0		-	-
		화곡동	105-366대	174.0	공동개발 (권장)	-	-
		화곡동	105-365대	164.0		-	-
		화곡동	105-364대	211.0	공동개발 (권장)	-	-
		화곡동	105-363대	190.0		-	-
		화곡동	105-362대	257.0	-	-	-
		화곡동	746-15대	42.0	공동개발 (지정)	-	기공동개발
		화곡동	105-357대	144.0	-	공동개발 (권장)	
		화곡동	105-358대	190.0	-	-	-
		화곡동	105-359대	184.0	-	-	-
		화곡동	105-378대	433.0	-	-	-
		화곡동	105-398대	365.0	-	-	-
C10	4,623	화곡동	1063-8대	570.1	획지	-	-
		화곡동	1063-10대	584.5	획지	-	-
		화곡동	1063-11대	148.1	-	-	기공동개발 세장형·부정형필지
		화곡동	1063-12대	726.5	획지	공동개발 (지정)	
		화곡동	1063-3대	154.3		-	-
		화곡동	1063-19대	305.3	획지	공동개발 (지정)	동일소유자 세장형·부정형필지
		화곡동	1063-15대	26.4		-	
		화곡동	1063-16대	167.1		공동개발 (권장)	-
		화곡동	1063-13대	348.6		-	-
		화곡동	1063-5대	146.6	공동개발 (지정)	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1063-6대	161.7	공동개발 (지정)	-	-
		화곡동	1063대	183.4		-	-
		화곡동	1063-1대	179.4	-	-	-
		화곡동	1063-2대	231.5	-	-	-
		화곡동	1063-4대	276.2	-	-	-
		화곡동	1063-7대	215.3	-	-	-
		화곡동	1063-17대	198.0	-	-	-
C11	2,832.3	화곡동	1064-4대	347.0	획지	-	-
		화곡동	1064대	2,485.3	획지	-	-
C12	4,826.1	화곡동	1052-9대	344.1	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1052-10대	117.3		-	-
		화곡동	1052-6대	1,712.7	획지	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	1052-4대	189.5	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1052-5대	345.9			
		화곡동	1052-1대	201.7	획지	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1052대	343.8			
		화곡동	1052-16대	157.0	-	-	-
		화곡동	1052-17대	155.4	-	-	-
		화곡동	1052-3대	196.8	-	-	-
		화곡동	1052-2대	218.6	-	-	-
		화곡동	1052-11대	207.7	-	-	-
		화곡동	1052-12대	212.0	-	-	-
		화곡동	1052-14대	214.1	-	-	-
		화곡동	1052-15대	209.5	-	-	-
C13	7,150.7	화곡동	1032대	472.2	-	-	-
		화곡동	1032-1대	252.1	-	-	-
		화곡동	1032-27대	476.3	-	-	-
		화곡동	1032-2대	169.1	-	공동개발 (권장)	부정형 필지 해소
		화곡동	1032-3대	193.5	-		
		화곡동	1032-4대	182.5	-	공동개발 (권장)	부정형 필지 해소
		화곡동	1032-5대	207.7			
		화곡동	1032-6대	320.0	-	-	-
		화곡동	1032-7대	786.1	-	-	-
		화곡동	1032-10대	226.6	-	-	-
		화곡동	1032-11대	240.8	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1032-18대	417.4	-		
		화곡동	1032-12대	193.4	-	-	-
		화곡동	1032-13대	197.7	-	-	-
		화곡동	1032-14대	230.0	-	-	-
		화곡동	1032-15대	154.4	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	1032-16대	220.7	-		
		화곡동	1032-17대	607.1	-	-	-
		화곡동	1032-19대	216.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1032-20대	268.4	-		
		화곡동	1032-21대	47.1	-	-	-
		화곡동	1032-23대	466.6	-	-	-
		화곡동	1032-25대	598.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1032-26대	89.1	-		
C14	2,707.4	화곡동	1031대	374.0	-	-	-
		화곡동	1031-1대	790.2	-	-	-
		화곡동	1031-3대	207.8	-	-	-
		화곡동	1031-4대	183.1	-	-	-
		화곡동	1031-5대	203.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발
		화곡동	1031-6대	579.6	-		

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고	
					기정	변경		
		화곡동	1031-7대	182.6	-			
		화곡동	1031-8대	186.4	-	-		
C15	2,839.9	화곡동	1031-10대	209.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자	기공동개발
		화곡동	1031-11대	188.2	-			
		화곡동	1031-12대	1,293.3	-		동일소유자	
		화곡동	1031-15대	152.3	-			
		화곡동	1031-16도	48.4	-			
		화곡동	1031-18대	141.0	-			
		화곡동	1031-23대	533.4	-			
		화곡동	1031-19대	131.5	-	-	-	
		화곡동	1031-25대	142.3	-	-	-	
		C16	4,378.4	화곡동	1074-12대	976.5	-	-
화곡동	1074대			680.0	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발	
화곡동	1074-1대			262.3	-			-
화곡동	1074-2대			308.8	-	-	-	
화곡동	1074-3대			127.5	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발	
화곡동	1074-4대			143.7	-			
화곡동	1074-5대			227.0	-	-	-	
화곡동	1074-6대			244.1	-	-	-	
화곡동	1074-7대			794.1	-	-	-	
화곡동	1074-9대			236.5	-	-	-	
화곡동	1074-10대			161.4	-	-	-	
화곡동	1074-13대			56.7	-	-	-	
화곡동	1074-15대	159.8	-	-	-			
C17	2613.0	화곡동	401-1대	537.5	획지	획지	기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획구역	
		화곡동	401-2대	481.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발	
		화곡동	401-25대	481.5	-			
		화곡동	401-5대	265.4	-	공동개발 (지정)	동일소유자 기공동개발	
		화곡동	401-6대	283.6	-			
		화곡동	401-9대	264.5	-	-	-	
C18	3,086	화곡동	401-8대	299.1	-	-		
		화곡동	401-11대	254.1	-	-		
		화곡동	401-12대	250.8	-	-		
		화곡동	401-13대	257.1	-	-		
		화곡동	401-14대	266.4	-	-		
		화곡동	401-15대	263.5	-	-		
		화곡동	401-16대	241.9	-	-		
		화곡동	401-17대	252.8	-	-		
		화곡동	401-18대	176.5	-	-		
		화곡동	401-20대	262.5	-	-		
화곡동	401-21대	255.1	-	-				

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
C19	7,241.3	화곡동	401-22대	254.8	-	-	-
		화곡동	401-23대	175.2	-	-	-
		화곡동	401-24대	175.3	-	-	-
		화곡동	105-373대	324.0	-	-	-
		화곡동	105-374대	311.0	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-375대	265.0	-		
		화곡동	105-376대	126.0	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-381대	159.0	-		
		화곡동	105-377대	112.0	-	-	-
		화곡동	105-387대	112.0	-	-	-
		화곡동	403-3대	251.3	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	403-22대	274.9	-		
		화곡동	403-1대	425.4	-	-	-
		화곡동	403-2대	299.8	-	-	-
		화곡동	403-4대	292.8	-	-	-
		화곡동	403-6대	241.6	-	-	-
		화곡동	403-7대	269.7	-	-	-
		화곡동	403-8대	222.4	-	-	-
		화곡동	403-9대	257.1	-	-	-
		화곡동	403-10대	219.5	-	-	-
		화곡동	403-11대	316.3	-	-	-
		화곡동	403-12대	272.7	-	-	-
		화곡동	403-13대	220.5	-	-	-
		화곡동	403-14대	252.5	-	-	-
		화곡동	403-15대	235.6	-	-	-
		화곡동	403-16대	208.3	-	-	-
		화곡동	403-17대	318.7	-	-	-
		화곡동	403-21대	219.5	-	-	-
		화곡동	105-141대	269.0	-	-	-
		화곡동	403-5대	417.7	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-142대	166.0	-		
		화곡동	105-553대	181.0	-		
C20	3,548	화곡동	105-128대	221.0	-	공동개발 (지정)	기공동개발
		화곡동	105-129대	198.0	-		
		화곡동	105-130대	205.0	-	-	-
		화곡동	105-131대	198.0	-	-	-
		화곡동	105-132대	198.0	-	-	-
		화곡동	105-133대	195.0	-	-	-
		화곡동	105-134대	195.0	-	-	-
		화곡동	105-135대	192.0	-	-	-
		화곡동	105-136대	198.0	-	-	-
		화곡동	105-137대	198.0	-	-	-

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계획내용		비 고
					기정	변경	
		화곡동	105-138대	199.0	-	-	-
		화곡동	105-253대	184.0	-	-	-
		화곡동	105-254대	199.0	-	-	-
		화곡동	105-255대	192.0	-	-	-
		화곡동	105-258대	219.0	-	-	-
		화곡동	105-259대	189.0	-	-	-
		화곡동	105-260대	185.0	-	-	-
		화곡동	105-261대	183.0	-	-	-
C21	2,170.2	화곡동	404-2대	496.8	-	-	-
		화곡동	404-3대	246.5	-	-	-
		화곡동	404-4대	264.5	-	-	-
		화곡동	404-5대	244.2	-	-	-
		화곡동	404-6대	249.8	-	-	-
		화곡동	404-8대	218.5	-	-	-
		화곡동	404-25대	203.0	-	-	-
		화곡동	404-27대	246.9	-	-	-

주1) 「강서구고시 2008-66」(2008.9.18.) 조건부 동의 사항

- 구유지 매매 당시 매각조건 등 관련 사항 확인
- 시설 폐쇄인가 전 사전행정절차 진행 등에 대한 서울시교육청 의견 확인
- 주차장 출입구 및 주차타워 앞 동선 등 주차계획 재검토
- 교육연구시설(연면적 1,000㎡ 이상) 일부 유지할 것
- 학력인정시설 폐쇄인가 후 건축허가 신청할 것

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 불허용도 결정(변경)조서

■ 불허용도 결정조서(변경)

구분	불허용도		비고
	기 정	변 경	
A	「서울특별시 도시계획조례」 제44조에 의한 미관지구안의 건축물 용도제한 - 자동차 관련 시설 중 건축물 부설주차장 제외 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(공관제외) 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교	「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상 일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마미술소 및 장의사 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외 철타이 있는 골프 연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유	-

구분	불허용도		비고
	기 정	변 경	
B	「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 장례식장(부대시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)	가스 충전소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장 (부수시설 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상일 경우 가능) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 및 장의사 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소, 저공해자동차의 연료공급시설 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장(부수시설 제외)	-
	「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 장례식장(부대시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) 「학교보건법」 제6조의 학교환경위생(절대상대)정화구역내의 건축물 용도제한	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상일 경우 가능) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 및 장의사 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장(부수시설 제외)	-
D	-	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 및 장의사 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장 (부수시설 제외)	-

구분	불허용도		비고
	기 정	변 경	
E	-	「교육환경보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 행위 제한 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 (단, 주거복합건축물 중 전용면적 30㎡ 이상인 세대수가 전체 세대수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 (단, 업무복합건축물 중 오피스텔의 전용면적 30㎡ 이상인 호수가 전체 호수의 30% 이상일 경우 가능) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 장의사 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 정신병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(건축물 부설주차장 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장 (부수시설 제외)	-
F	「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설 중 장례식장		화곡동 401-1

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
불허용도	불허용도 계획 개편 및 신규 불허용도 결정	- 역세권 중심기능 강화 및 상업지역 내 주거기능 침투 방지를 위해 불허용도 개편 - 도시형생활주택 및 오피스텔 등 소형주택 법정주차대수 확보 강화 - 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 상 불허용도 반영	-

나. 건축물 권장용도 결정(변경)조서

■ 권장용도 결정조서(변경)

구분	권장용도		비 고
	기정	변경	
1	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」에 따른 대규모 점포에 한함), 상점 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 「의료법」에 따른 의원급 의료기관 및 병원급 의료기관에 한함 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외)	상업지역 준주거지역
2	「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동안련시설 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」에 따른 대규모 점포에 한함), 상점 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 「의료법」에 따른 의원급 의료기관 및 병원급 의료기관에 한함 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외)	상업지역 이면부 (학교주변)
3	-	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 「의료법」에 따른 의원급 의료기관 및 병원급 의료기관에 한함 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(학교시설 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설	간선변 주거지역
4	-	「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 주민체육활동시설	화곡로 남측 주거지역 및 주거지역 이면부
5	「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 사무소 및 소매점		화곡동 401-1

※ 관광숙박시설 도입 시 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 상대정화구역에 저촉할 경우, 동법에 따른 지역위원회 심의 필요 (동법 제9조 및 동법 시행령 제22조에 따라 「관광진흥법」에 따른 한국전통호텔업 및 가족호텔업은 지역위원회 심의 없이 도입 가능)

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 권장용도 계획 개편	• 역세권 중심기능 강화를 위해 의료관광기능 도입 및 지역주민 지원시설 도입 유도 • 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 권장용도계획 반영	-

다. 건축물 지정용도 결정조서

■ 지정용도 결정조서(변경)

구분	지정용도		비고
	기정	변경	
1	• 공동주택(주거복합) - 단, 지상 1층은 비주거용도 설치		화곡동 401-1

■ 지정용도 결정조서(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 지정용도 계획 신설	• 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 지정용도 계획 반영	-

라. 건축물 용도완화 결정조서

■ 용도완화 결정(신설)조서

구분	제3종일반주거지역 내 건축 가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획	비고
신설	• 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 (바닥면적 합계 3,000㎡미만)	• 제3종일반주거지역 내 업무시설 바닥면적 제한 완화 ※ 오피스텔은 완화 대상 면적에서 제외 ※ 폭원 20m 이상 도로에 접한 사업지에 한함	500㎡ 이상 공동개발 시 용도완화

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제5항 의거

■ 용도완화 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
신설	• 제3종일반주거지역 내 업무시설 면적 제한 완화	• 역세권 일대 중심기능 강화를 위해 업무시설 바닥면적 제한 완화	-

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율에 관한 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정조서(변경)

구분	건폐율		비 고
	기정	변경	
일반상업지역	60% 이하	60% 이하	-
준주거지역	-	60% 이하	-
제3종일반주거지역	-	50% 이하	-
제2종일반주거지역	-	60% 이하	-
준주거지역 (화곡동 401-1)	60% 이하	60% 이하	-

※ 「강서 미래클래디특구」 구역은 별도의 운영지침 및 절차에 따라 건폐율 최대 1.5배 완화 가능.

- 건폐율 완화는 「서울특별시 강서 미래클래디특구 운영에 관한 조례」에 따라 강서구 도시계획위원회 심의 등 별도의 절차를 거쳐 특화사업으로 인정된 경우에 한함.
- 특화사업을 하는 필지가 특구 외 필지와의 공동개발 등 지구단위계획 변경이 필요할 경우 구 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획 변경 절차 이행.

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
준주거지역	• 건폐율 결정 - 건폐율 60% 이하	• 편입된 지구단위계획구역에 대하여 용도지역별 현행 법령 및 기준에 부합하는 건폐율 적용	-
제3종일반주거지역	• 건폐율 결정 - 건폐율 50% 이하		
제2종일반주거지역	• 건폐율 결정 - 건폐율 60% 이하		

나. 용적률에 관한 결정(변경)조서

■ 용적률 결정조서(기정)

구 분				용적률(%)			비 고
				기준	허용	상한	
기정	화곡로변	간선변	서측	400%	600%	800%	-
			동측				
		이면부			250%	450%	800%
	강서로변	간선변	북측	400%	600%	800%	-
			남측	300%	500%	800%	-

구 분				용적률(%)			비 고
				기준	허용	상한	
		이면부	북측	250%	450%	800%	-
			남측				
	까치산길변			400%	-	법적용적률 이하	-
	준주거지역 (화곡동 401-1)						

－ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 규정

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거외 용도 비율(준주택 제외)은 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호에 따름
- 상업지역 내 주거복합건축물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 제1호 및 같은 조례 [별표16] 제1호를 따르되 다음의 기준을 적용함.
 - － 화곡로변 간선변 일반상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - － 강서로변 간선변 복측 일반상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - － 강서로변 간선변 남측 일반상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대 주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - － 화곡로변 이면부, 강서로변 이면부, 까치산길변 일반상업 지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효 기간, 용도 비율 및 용적률 규정 등에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

－ 상업지역 내 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (서울특별시고시 제2021-92호 관련)

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

※ 준주택: 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)

■ 용적률 결정조서(변경)

구 분			용적률			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
변 경	상업 지역	화곡로 북측	400%	660%	법적용적률의 2배 이하	서울시 도시계획조례 제48조, 제49조, 제50조, 제51조에 따름
		화곡로 남측	300%	630%		
		이면부	300%	450%		
	주거 지역	준주거지역	300%	400%		
		제3종일반주거지역	250%	250%		
		제2종일반주거지역	200%	200%		
		준주거지역 (화곡동 401-1)	400%	-	법적 용적률 이하	

※ 「강서 미라클메디특구」 구역은 별도의 운영지침 및 절차에 따라 용적률 최대 1.5배 완화 가능.

- 용적률 완화는 「서울특별시 강서 미라클메디특구 운영에 관한 조례」에 따라 강서구 도시계획위원회 심의 등 별도의 절차를 거쳐 특화사업으로 인정된 경우에 한하며, 지구단위계획 상의 용적률 인센티브와 중복 적용되지 않음.
- 특화사업을 하는 필지가 특구 외 필지와의 공동개발 등 지구단위계획 변경이 필요할 경우 구 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획 변경 절차 이행.

- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 규정

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거와 용도 비율(준주택 제외)은 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호에 따름
- 상업지역 내 주거복합건축물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 제1호 및 같은 조례 [별표16] 제1호를 따르되 다음의 기준을 적용함.
 - 상업지역 화곡로 북측의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표16] 제2호의 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 495% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 상업지역 화곡로 남측의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표16] 제2호의 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 화곡로변 이면부 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표16] 제2호의 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 337.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효 기간, 용도 비율 및 용적률 규정 등에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

- － 준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준(서울특별시 도시계획조례 제 51조 제2항 관련)

- 「공공주택특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기계화된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- － 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- － 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
- － 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- － 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근 지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

- － 상업지역 내 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (서울특별시고시 제2021-92호 관련)

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

※ 준주택: 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)

■ 용적률 결정조서(변경) 사유서

구 분		변경내용	변경사유	비고
상업 지역	간선변	• 허용 용적률 변경 － 600% 이하 ⇒ 660% 이하 － 500% 이하 ⇒ 630% 이하 • 상한 용적률 변경 － 800% 이하 ⇒ 법적용적률 2배 이하	• 용도지역 변경 이력을 고려하여 관련 법령 및 수립 기준을 준용하여 용적률 조정	-
	이면부	• 기준 용적률 변경 － 250% 이하 ⇒ 300% 이하 • 상한 용적률 변경 － 800% 이하 ⇒ 법적용적률 2배 이하		
주거 지역	준주거지역	• 용적률 계획 결정 － 300%(기준) / 400%(허용)	• 편입되는 주거지역에 대하여 현행 지구단위계획 수립 기준에 부합하는 용적률 계획 결정	-
	제3종일반 주거지역	• 용적률 계획 결정 － 250%(기준) / 250%(허용)		
	제2종일반 주거지역	• 용적률 계획 결정 － 200%(기준) / 200%(허용)		
	준주거지역 (화곡동 401-1)	• 용적률 계획 결정 － 400%(기준) / -	• 기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획 용적률 계획 반영	-

다. 허용용적률 완화계획 결정(변경)

■ 용적률 인센티브 계획(기정)

항목	세부원화항목		완 화 기 준	비 고
획지 사항	획지단위 개발	획지단위 공동개발	기준용적률 $\times 0.1 \times \alpha$	필지수(n) - $n=2$; $\alpha=1$
	공동개발	준수시	기준용적률 $\times 0.1 \times \alpha$	필지수(n) - $n=2$; $\alpha=1$ - $n=3$ 이상; $\alpha=2$
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times 0.2 \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적})$	건축면적의 20% 이상시
대지내 공지	공개공지	조성시	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 개방형 : $\alpha=1.0$ - 침상형 : $\alpha=1.0$ - 피로티형 : $\alpha=0.5$
	쌈지형공지	조성시	기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{대지 내 조정 의무 면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 개방형 : $\alpha=1.0$ - 피로티형 : $\alpha=0.5$
	전면공지	조성시	기준용적률 $\times \{(\text{제공면적} - \text{미관지구 내 제공의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	
대지내 통로	공공보행통로	조성시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적})$	
	보차혼용통로	조성시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times 1.2$	
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	옥외광고물등관리조례 적용
	지하철 관련 시설	준수시	기준용적률 $\times 0.2$	지하철출입구, 연결통로를 건물내부, 대지 내 설치시
환경친화적 건축물	빗물이용 시설	설치시	기준용적률 $\times 0.1$	서울시 기준 준수시
	옥상녹화	계획시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{옥상면적}) \times 0.1$	서울시 옥상녹화기준에적합 ※법적 설치의무면적 제외

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선 후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함

3) 획지계획

- 구역 내 획지계획으로 획지선을 도시계획결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으로 하며, 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화 요율을 적용함
- 구역 내 공동개발을 준수 시 필지수(n)에 따라 완화 요율을 적용함
- 획지간 및 획지와 필지간 공동개발은 최대개발규모 이내에서 불가피하게 필요한 경우에 제한적으로 허용하며, 이 경우 추가 인센티브는 부여하지 않음
- 간선도로(강서로, 화곡로)에서 차량진출입이 허용된 획지가 이면부로의 차량진출입을 위해 인접한 획지 및 필지와 공동개발을 할 경우 용적률 완화항목 중 획지단위공동개발 내용을 적용하여 인센티브를 부여함

■ 용적률 인센티브 계획(변경)_유형A

항목	세부원화항목	원화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 $\times\alpha$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times\alpha$
	대지내 공지	공공공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		전면공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		벽면한계선 준수	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
	대지내 통로	보차혼용통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
		공공보행통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
	보행개선	가로지장을 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 $\times \alpha$
	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times \alpha$
중점	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 주차장 제외 건축면적) $\times \alpha$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	기준용적률 $\times \alpha$

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름

※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용

주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 원화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용-유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형A	화곡로 북측 간선변 상업지역	400% 이하	660% 이하	법적 용적률 2배 이하	-

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)_유형B

항목	세부완화항목	완화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	$\text{기준용적률} \times \alpha$ $\alpha=0.08$
		자율적 공동개발	$\text{기준용적률} \times \alpha$ $\alpha=0.08$
	대지내 공지	공개공지 조성	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$ $\alpha=0.6$
		전면공지 조성	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$ $\alpha=0.6$
		벽면한계선 준수	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$ $\alpha=0.6$
	대지내 통로	보차혼용통로 조성	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ $\alpha=0.6$
		공공보행통로 조성	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ $\alpha=0.6$
	보행개선	가로지장을 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	$\text{기준용적률} \times \alpha$ $\alpha=0.2$
증점	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	$\text{기준용적률} \times \alpha$ $\alpha=0.01$
	건축물 용도	권장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{주차장 제외 건축면적}) \times \alpha$ $\alpha=1.6$ - 병원급 의료기관 도입 시 : $\alpha=1.8$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	$\text{기준용적률} \times \alpha$ $\alpha=0.25$ - 법정주차대수의 1.2배 이상 설치 및 최소 5면 이상 일반 개방(주1))

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름

* 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용

주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용-유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형B	화곡로 남측 간선변 상업지역	300% 이하	630% 이하	법적 용적률 2배 이하	-

* 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)_유형C

항목	세부원화항목	원화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	$\alpha=0.09$
		자율적 공동개발	$\alpha=0.09$
	대지내 공지	전면공지 조성	기준용적률 $\times$ {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$
		벽면한계선 준수	기준용적률 $\times$ {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$
	대지내 통로	보차혼용도로 조성	기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결도로 설치	기준용적률 $\times \alpha$
	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times \alpha$
중점	건축물 용도	권장용도	$\alpha=1.0$ - 병원급 의료기관 도입 시 : $\alpha=1.2$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	$\alpha=0.1$ - 법정주차대수의 1.2배 이상 설치 및 최소 5면 이상 일반 개방주1)

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름

※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용

주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 원화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형C	상업지역 이면부	300% 이하	450% 이하	법적 용적률 2배 이하	-

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)_유형D

항목	세부원화항목	원화내용	비 고
계획 유도	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$
		자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
	대지내 공지	공개공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		전면공지 조성	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
	대지내 통로	공공보행통로 조성	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 $\times \alpha$
중점	건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	기준용적률 $\times \alpha$
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times (\text{권장용도 면적} / \text{주차장 제외 건축면적}) \times \alpha$
	주차계획	부설주차장 추가 확보 및 일반 개방	기준용적률 $\times \alpha$

- 주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름
 ※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용
 주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 원화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

■ 용적률 인센티브 적용유형

구 분	위 치	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유형D	준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배 이하	-

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	● 용적률 인센티브 계획 유형 및 항목 변경	● 화곡역 지구중심 일대 중심기능 및 생활서비스 강화, 환승역세권 환경 개선을 위해 인센티브계획 변경 ● 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따른 계획 유도·중점 인센티브 유형 분류	-

라. 상한용적률 인센티브 기준(변경)

■ 공공시설 등 제공시 상한용적률 산정식

공공시설등 제공시 상한용적률	상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1+1.3×가중치×$\alpha_{\text{토지}}+1.0^{\text{※1})} \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물}$)	
	■ 인센티브 계수 적용 = 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0	
	※ 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우	
	■ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 ‘공공시설 등 제공부지’의 용적률 비율	
	■ $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율	
	※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함	
	■ $\alpha_{\text{건축물}}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	
	■ $\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지) 제공 면적 비율	
	- 공공시설등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시)	
	= 공공시설 등 부지 제공면적 × $\frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$	
	- 건축물 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$	
	- 현금 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$	

※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따른 상한용적률 산정기준 적용

※ 상한용적률 인센티브 적용 항목 및 항목별 계획기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립·관리기준 및 매뉴얼」 3-8-3 상한용적률 인센티브의 내용을 따름

※ 도시계획 조례 및 해당 운영기준이 개정되는 경우 그를 따름

※ 건축물 계수 완화(1.2 적용) 조건

- 1) 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설
 - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
 - 복합건축물인 경우에는 ‘권역생활서비스시설’이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한한다(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용한다)
- 2) 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시·건축공동위원회에서 인정하는 시설
 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

■ 친환경 상한용적률 산정식(신설)

친환경 상한용적률	상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β)]									
	친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ ① 및 ② 항목은 중복 적용 불가 ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 최대 15% 적용 (∑①~③) ≥ 15% ⇒ 15% 적용									
	① ZEB 인증					② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증				
	ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율
	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축물최우수등급	6%
									녹색건축물우수등급	3%
	③ 재활용 건축자재 사용					④ 장수명주택인증				
	재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급		최우수	우수	
	완화비율		5%	10%	15%	완화비율		15%	10%	

- ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
- ※ 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 적용 불가
- ※ 건축물에 대한 준공사용승인·사용허가 신청 시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
- ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름
- ※ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행

마. 화곡동 401-1 (기정 화곡동 401-1 역세권청년주택 지구단위계획구역) 적용 사항

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공기여율주1)		· 부지면적의 10% 이상	· 공공임대주택 부속토지 : 10.62%(60.91㎡)	기본 용적률 400% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
비주거비율주2)		· 15% 미만(지상1층 비주거설치 의무)	· 주거 : 비주거 = 89.78% : 10.22%		
주택 건설 기준	공공임대: 민간임대	· 10% : 90%(공공임대 10% 이상)	· 공공임대주택 : 민간임대주택 = 94세대(12.19%) : 48세대(87.81%)		
	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	· 전용 14㎡, 15㎡, 16㎡, 19㎡, 22㎡, 28㎡, 29㎡, 30㎡, 31㎡, 32㎡		
건축물 형태		· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	· 에너지 효율건축물 적용 · 친환경 건축물 적용		
주민 공동 시설		· 주민공동이용시설 미대상(100세대 미만) 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티 시설 설치	· 지상2층에 청년층을 위한 스타디움 106.19㎡ 조성 계획		

- ※ 주1) 용도지역 변경(제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역) 시 부지면적 10.0% 이상
- ※ 주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1에 따라 비주거비율은 용적률 기준으로 함
- ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
- ※ 상기 계획사항은 관련 법 및 지침 내에서 건축 인·허가 시 변동될 수 있음

■ 공공기여 계획

구분	기본용적률	공공기여율	공공기여계획	비고
제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역	400% 이하	용도지역(변경) 부지면적 10% 이상주1) (57.35㎡ 이상)	공공임대주택 부족토지 10.62% (60.91㎡)	화곡동 401-1에 한함

※ 주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1에 따라 비주거비율은 용적률 기준으로 함

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부족토지는 시장에게 기부채납 함

바. 높이에 관한 결정(변경)조서

■ 최고높이 결정조서(변경)

구 분		높 이	비 고
기 정	간선변	40m이하	-
	이면부	35m이하	-
변 경	간선변주1)	40m이하	「공항시설법」에 의한 높이 제한에 따름
	이면부주1)	35m이하	

※ 「공항시설법 시행규칙」 제22조 제2항에 의거하여 지구단위계획구역 내 건축물 또는 구조물 등을 설치할 경우 설치 전 한국공항공사와 협의 후 설치하여야 함

주1) 건축물 높이가 본 지구단위계획 최고높이를 초과하거나, 「공항시설법」 상 장애물 제한표면의 높이 이상으로 건축 또는 설치되어서는 아니된다. 단, 다음의 경우에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다. (관련법령 : 공항시설법 제34조 제1항)

1. 관계 행정기관의 장이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 사업시행자 등과 협의하여 설치 또는 방치를 허가하거나 그 공항 또는 비행장의 사용 개시 예정일 전에 제거할 예정인 가설물이나 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 장애물의 경우
2. 국토교통부령으로 정하는 항공학적 검토 기준 및 방법 등에 따른 항공학적 검토 결과에 대하여 제35조에 따른 항공학적 검토위원회의 의결로 국토교통부장관이 항공기의 비행안전을 특히 해치지 아니한다고 결정하는 경우

■ 최고높이 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 지구단위계획구역 확대에 따라 구역 내 포함된 지역에 대한 최고높이 계획 신설	• 「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면구역의 높이 제한과 지형 현황 등을 고려하여 최고 높이 설정	-
변 경	• 「공항시설법」에 따른 항공학적 검토 결과에 따라 최고높이 이상 건축 가능 부기 신설	• 향후 「국제항공법」 개정에 따라 수평표면 높이 완화 대비 최고 높이 이상 건축 단서 마련	-

4. 건축물 배치·형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치 결정(변경)조서

■ 건축물의 배치에 관한 결정조서(변경)

구 분		계획내용		비고
		간선변	이면부	
기정	건축 한계선	• 3m	• 1~3m (4~8.4m)	()는 보차혼용도로
	벽면 한계선	• 공공보행통로변 4m		-
변경	건축 한계선	• 3m	• 1~3m (4~8.4m)	()는 보차혼용도로
	벽면 한계선	• 공공보행통로변 : 4m • 간선변~이면부 접근로변 : 건축한계선으로부터 2m		벽면한계선 유효 높이 6m

■ 건축물 배치 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	• 벽면한계선 신설 - 간선변~이면부 접근로변 : 2m	• 간선변~이면부 접근로 보행공간 확보를 위해 벽면한계선 결정	-

나. 건축물의 형태 및 외관 결정(변경)조서

■ 건축물의 형태 및 외관 결정조서(기정)

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비고
1층부의 형태	간 선 변	• 개구부 통일성 유지 • 투시형 셔터 권장	-
옥상녹화	간 선 변	• 건축물 내 휴게공간 및 만남의 장소로 조성 권장 • 도시 열섬화 현상 완화 및 도시미관 증진을 위해 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성	-
조 명	간 선 변	• 간선가로변 건축물의 외벽조명 설치 권장 - 1층 입면의 50% 이상 투시 • 미술장식품의 야간조명등 설치 권장	-
빗물 이용시설	구역 전체	• 빗물저장시설 설치 권장	-

■ 건축물의 형태 및 외관 결정조서(변경)

구 분			계 획 내 용	비고
건축물 형태	저층부 형 태	강서로, 화곡로	- 간선도로와 접하는 건축물의 1층 입면부는 개방감 있는 가로 경관 조성을 위해 50% 이상을 투시형벽면 설치 (내부가 안보이는 컬러유리 필름지 등 설치 금지) 1층 셔터 설치시 투시형 셔터 설치	규제
		화곡역사 거리 연접부	- 간선도로와 접하는 건축물의 1층 입면부는 개방감 있는 가로 경관 조성을 위해 70% 이상을 투시형벽면 설치 (내부가 안보이는 컬러유리 필름지 등 설치 금지) 1층 셔터 설치시 투시형 셔터 설치	규제
	바닥높이	전구역	건축물의 1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획 (단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이의 높은 쪽을 기준으로 함)	규제
	개구부	전구역	인접대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 함	규제
건축물 외관	재료 및 색채	전구역	- 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건축물과 조화 유지 및 원색 사용 및 반사성 재료 사용 금지 - 과도한 패턴 이용한 연출 지양 및 재료 고유 특성 나타내는 재료 사용	규제 권장
		전구역	폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조정으로 차폐	권장
	건축 설비의 노출	강서로, 화곡로	폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	권장
		전구역	보행로에 면한 건축물의 외벽은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치 금지	규제
기타 사항	옥외 광고물	전구역	「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수 - 다음 각 호의 1에서 별도로 지정한 사항 우선 적용 - 건축물의 건축에 있어서 그 용도 및 상호를 나타내거나 선전 및 광고 등을 필요로 하는 건축물은 건축설계 시 광고물 등의 위치를 지정 설계하여야 함 - 옥상간판은 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물 옥상에 설치할 수 있으며 이 경우 허가권자는 도시미관의 향상을 위하여 위치, 형태 및 색채조정 등의 필요한 조치를 할 수 있음 - 건축물의 광고물은 가능한 동일층수, 동일업종, 입지별로 통합하여 일체화된 구조물에 부착하도록 권장 - 공공목적 이외의 지주이용간판은 대지경계선을 넘어서 설치 불가	규제
	야간 조명	전구역	- 쇼윈도 및 건축물 내부에서 1층 전면을 투시하는 야간 조명 등 설치 10층 이상 신축 또는 증개축되는 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 - 옥외설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등 설치	권장
	담장 및 옹벽	전구역	- 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 - 옹벽 설치시 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적 설치	권장

■ 건축물의 형태 및 외관 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	건축물 형태 및 외관에 관한 계획 전면 개편	현행 지침 및 계획 기준 반영하고 환승역세권 가로경관 개선을 위해 계획 개편	-

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 대지내 공지계획에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지 결정조서(기정)

구 분			계 획 내 용	비 고	
기정	전면공지	구역전체		• 건축선에 의한 전면공지	-
	공개공지	사거리변 각각부		• 4개소	위치지정
	쌈지형공지	구역전체		• 자발적 쌈지형 공지 조성	-
	통로	공공 보행통로	사거리 북측 블록	• 폭원 4m 1개소	-
		보차 혼용통로	사거리 남측 블록	• 폭원 4m 1개소	-
			까치산길 전이부	• 폭원 6~ 8.4m 1개소	-

■ 대지내 공지 결정조서(변경)

구 분			계 획 내 용	비 고	
변경	공개공지 (지정)	사거리변 각각부		• 4개소	위치지정
	공개공지 (권장)	광역버스 환승 구간		• 2개소	위치권장
	전면공지	구역전체		• 건축선에 의한 보도형 전면공지	-
	쌈지형공지	구역전체		• 자발적 쌈지형 공지 조성	-
	통로	공공 보행통로	사거리 북측 블록	• 폭원 4m 1개소	-
		보차 혼용통로	사거리 남측 블록	• 폭원 4m 1개소	-
			까치산길 전이부	• 폭원 6~8.4m 1개소	-

■ 대지내 공지 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
전면공지	• 전면공지 조성 형태 변경 - 건축선에 의한 보도형 전면공지로 조성	• 구역 내 부족한 보행공간 확보를 위해 보도형 전면공지 조성	-
공개공지	• 공개공지 계획 신설 - 공개공지(권장) : 광역버스 환승 구간 신설	• 광역버스 정류장과 인접하여 오픈스페이스 확보를 위해 공개공지 조성 권장	-

2. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

■ 차량출입불허구간 및 공동주차출입구 결정조서(변경)

구 분		계획내용	비 고
기정	차량출입 불허구간	• 폭 30m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음	-
변경	차량출입 불허구간	• 폭 30m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음 • 이면부로의 차량출입이 불가한 필지는 간선변 (공동)차량진출입 허용	-
	공동주차 출입구	• 폭 30m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량 출입을 최소화하기 위해 연접 필지 간 공동주차 출입구 설정	-

■ 차량출입불허구간 및 공동주차출입구 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
차량출입불허구간	• 구역확장에 따른 신설	• 간선변 차량흐름 방해 최소화 및 보행환경 개선을 위한 차량출입불허구간 지정 및 간선변 직접 차량출입 지양 • 이면부로의 차량출입이 불가한 간선변 필지의 경우 차량진출입 허용	-
공동주차출입구	• 8개소 신설		

3. 경미한 사항에 관한 결정(변경)조서

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 변경 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 따름

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씌지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 공동개발 변경 등에 의한 주차출입구 위치변경 및 차량출입불허구간 변경
8. 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

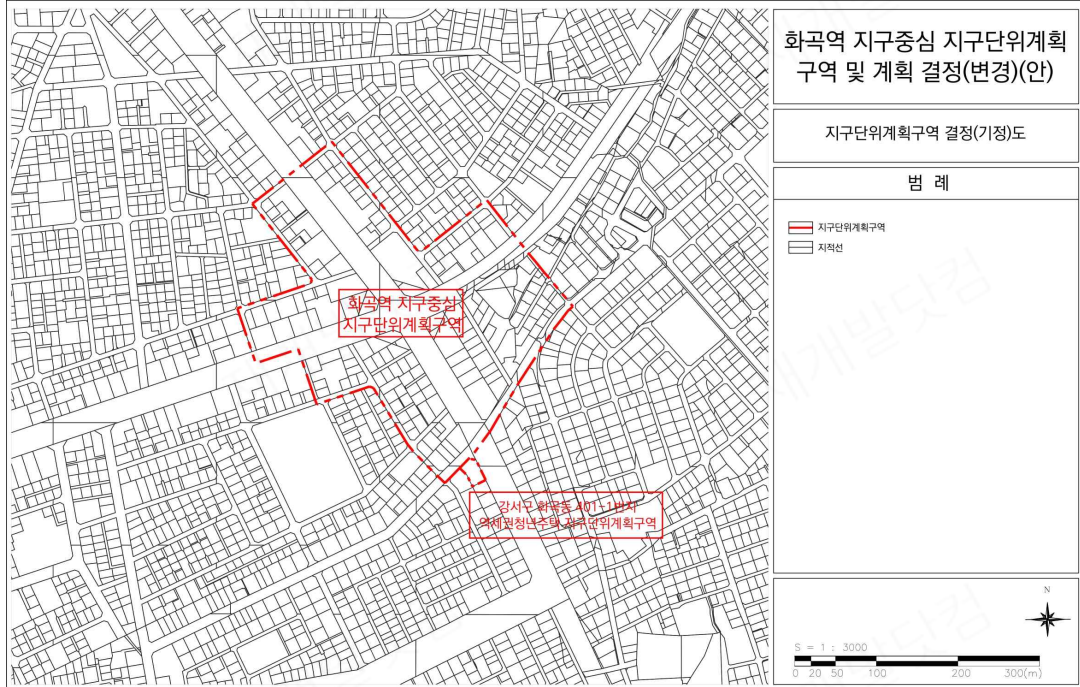
Ⅳ. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384), 강서구 도시계획과(☎02-2600-6844)에 관계도서를 비치 하여 열람하고 있습니다.

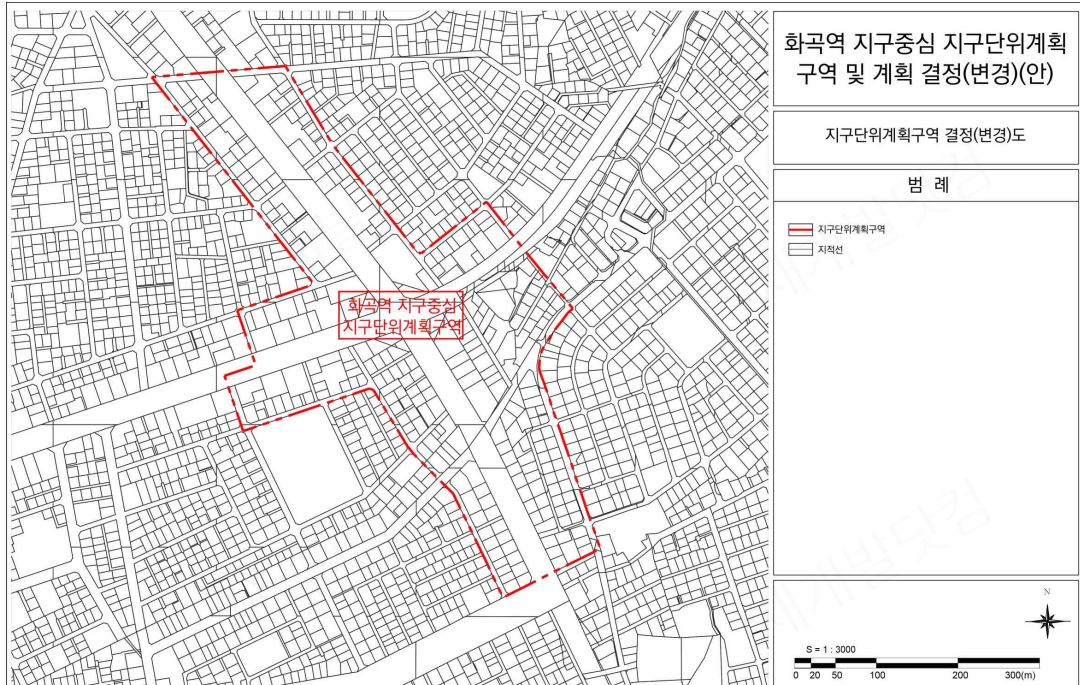
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

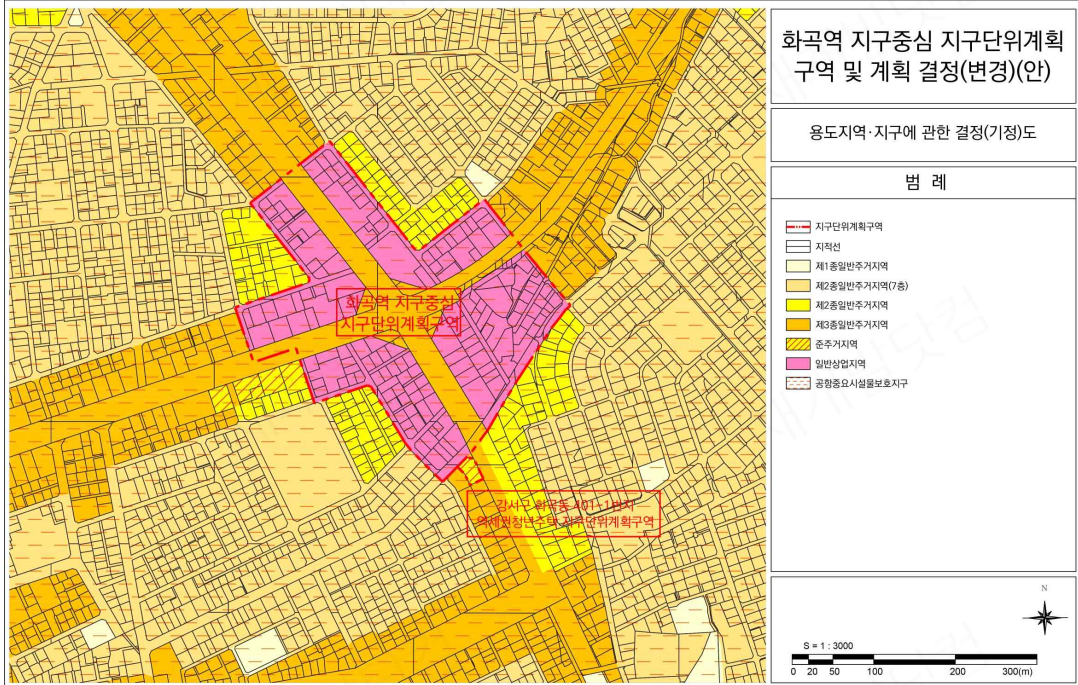
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



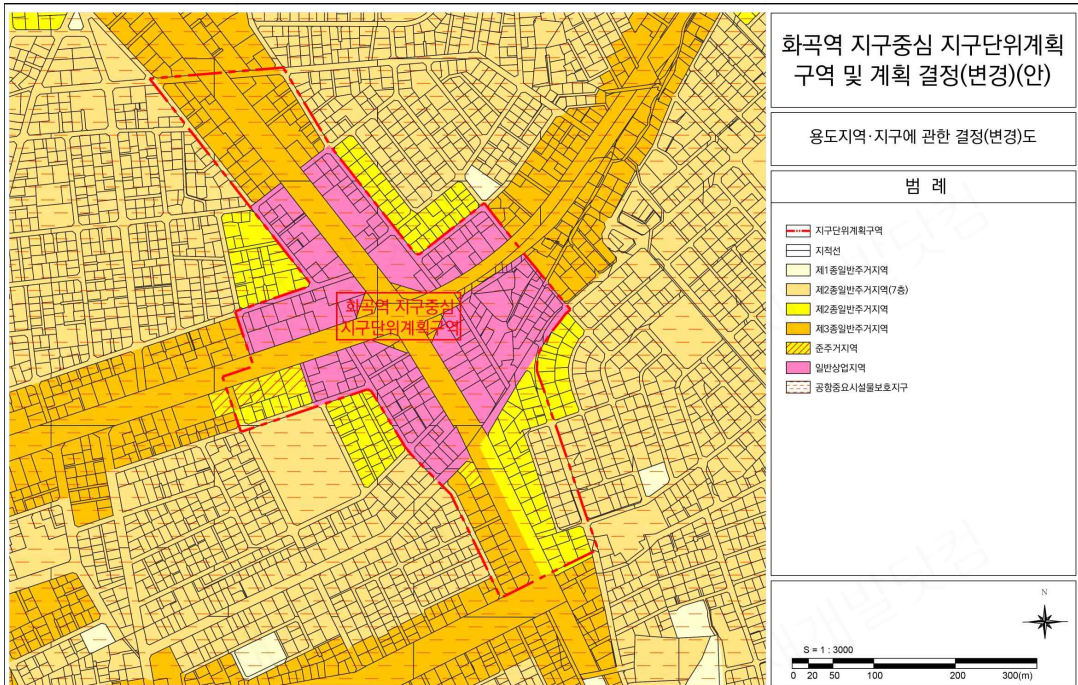
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



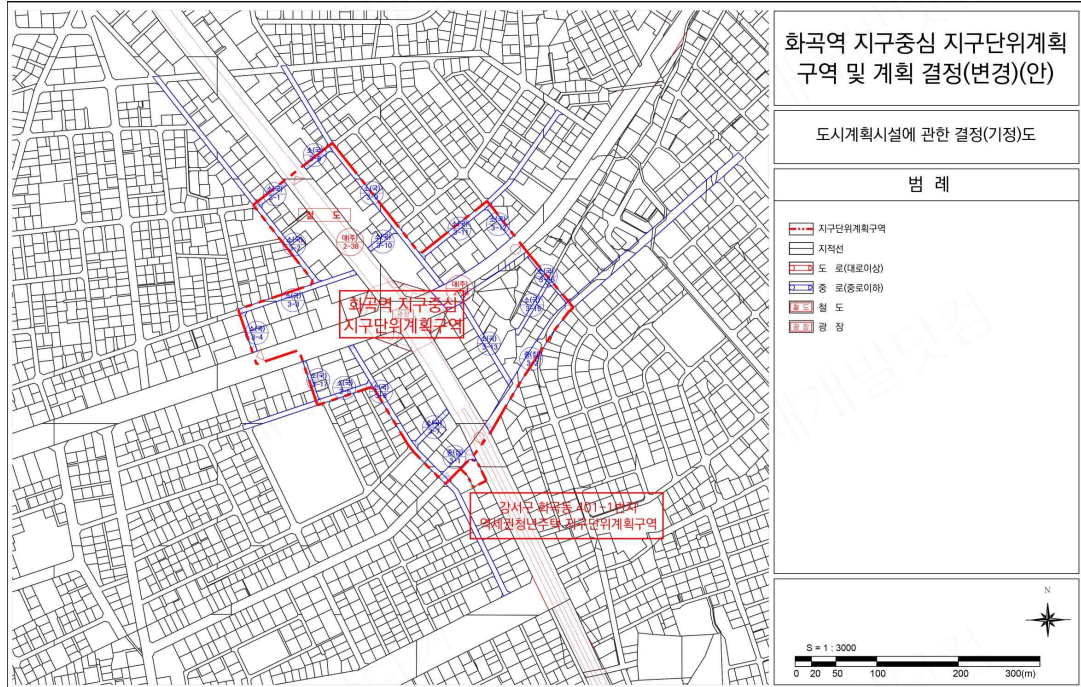
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



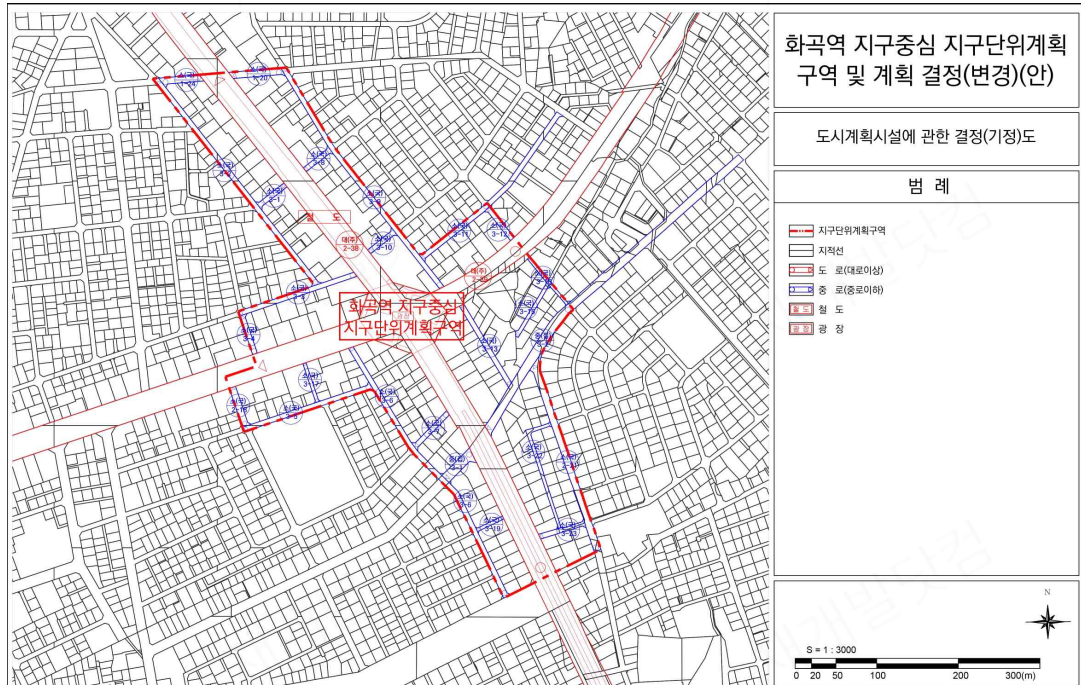
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



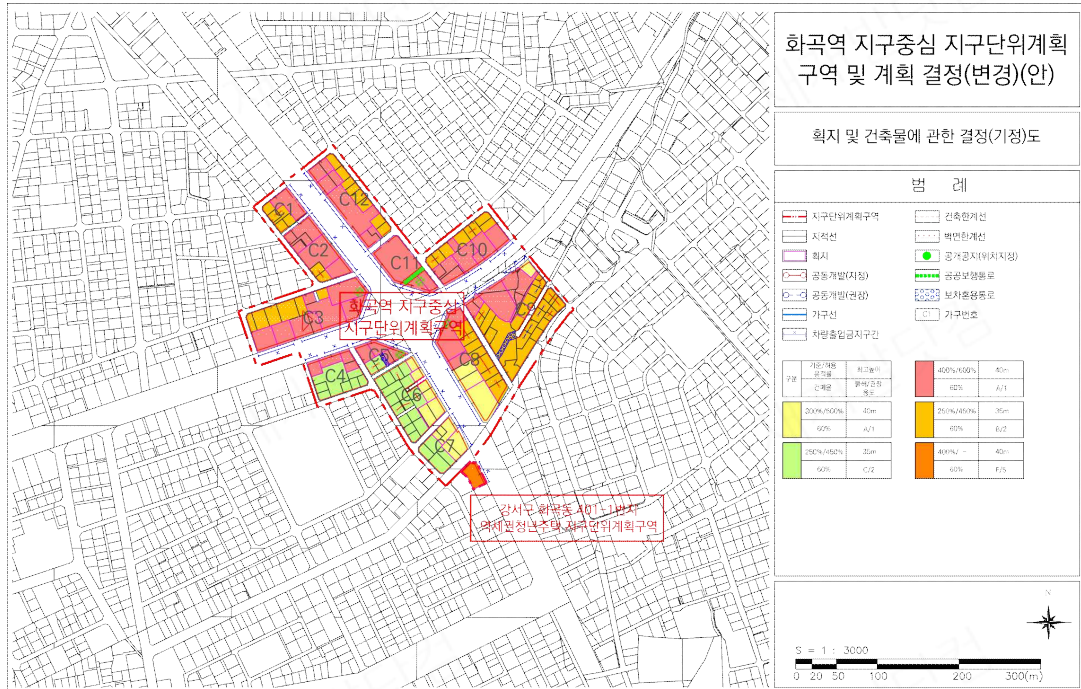
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도

